Gemeente Diemen

Woonvisie Diemen 2024

Concept voor inspraak

April 2024

Inhoud

1. Samenvatting 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Functie van de woonvisie 5
1.3 Participatie 6
1.4 Context 6
1.5 Leeswijzer 8
2. Voldoende woningen 10
2.1 Indicatieve woningbehoefte 10
2.2 Woondeal & *Omgevingsvisie Diemen 2040* 10
2.3 Nieuwbouw 11
2.3.1 Nieuwbouw en corporaties 12
2.3.2 Middenhuur 12
2.3.3 Transformatie 13
2.4 Flexwoningen 14
2.5 Bestaande woningvoorraad 15
2.5.1 Vergunningplicht en handhaving 15
2.5.2 Bestaande voorraad sociale huurwoningen 16
2.6 Toewijzing huurwoningen van woningcorporaties 17
2.6.1 Lokale voorrang en doorstroming 17
2.6.2 Verdeling sociale huurwoningen via Woningnet/DĀK 18
2.7 Toewijzing huurwoningen van particulieren 18
2.7.1 Toewijzing sociale en middeldure huurwoningen van particuliere eigenaren 18
2.7.2 Transparant aanbod particuliere huurwoningen 19
3. Betaalbare woningen 21
3.1 Corporatiewoningen 21
3.1.1 Doelgroep sociale huurwoningen 21
3.1.2 Duur- en goedkoop scheefwonen 22
3.2 Particulierehuurwoningen 24
3.2.1 Sociale huurwoningen in particuliere voorraad 24
3.2.2 Reguleren sociale huur in particuliere voorraad 25
3.2.3 Reguleren middeldure huurwoningen in particuliere voorraad 25
3.2.4 Wet betaalbare huur en Wet goed verhuurderschap 26
3.3 Betaalbare koopwoningen 27
3.3.1 Sturing op betaalbare koopwoningen 27
3.3.2 Betaalbare koopwoningen nieuwbouw 28
4. Passende woningen 31
4.1 Aandachtsgroepen 31

4.2 Starters en jongeren 32
4.2.1 Studentenwoningen.....32
4.2.2 Huisvesting voor jongeren en starters.....33
4.3 Ouderen.....34
4.4 Mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking 37
4.5 Beschermd wonen 38
4.6 Economisch daklozen 39
4.7 Statushouders.....40
5. Duurzame woningen.....41
5.1 Energietransitie en isolatie woningen 41
5.1.1 Aardgasvrij Diemen 42
5.1.2 Verduurzamen woningen.....42
5.1.3 Energiearmoede.....43
5.2 Duurzaam (ver)bouwen.....44
5.2.1 Circulair (ver)bouwen 45
5.2.2 Natuurinclusief en klimaatadaptief (ver)bouwen 45
5.3 Toekomstige ontwikkelingen 46
6. Sterke wijken.....47
6.1 Kwetsbare plekken in sterke wijken.....47
6.2 Woonmilieu 48
7. Uitvoeringsprogramma 51
Bijlage 1: Begrippenlijst 52
Bijlage 2: Projectoverzicht woningbouwprogrammering.....56
Bijlage 3: WiMRA Factsheet Wonen in Diemen 2021 58
Bijlage 4: Woonzorganalyse 65

1. **Samenvatting**

In deze woonvisie zetten we uiteen hoe we het wonen in Diemen de komende jaren voor zoveel mogelijk mensen betaalbaar en bereikbaar willen houden. Dat betekent dat we zorgen voor een goede en passende woningvoorraad, die geschikt en bereikbaar is voor onze doelgroepen en die we voor langere periode in stand kunnen houden. De woningen zijn van goede (duurzame) kwaliteit en staan in sterke wijken. Er kan zorg geleverd worden daar waar dat nodig is.

We beschouwen deze opgave in samenhang met onze *Omgevingsvisie Diemen 2040* en het *Coalitieakkoord 2022-2026 Diemen met en voor elkaar.* Met deze woonvisie gaan we verder in het spoor van de *Woonvisie 2018-2023*, die we voor het opstellen van deze woonvisie geëvalueerd hebben. De belangrijkste bevindingen van de evaluatie zijn in dit document verwerkt.

We richten ons woonbeleid de komende jaren primair op de lagere en middeninkomensgroepen en het betaalbare segment van de woningmarkt. We zetten ons in voor meer doorstroming zodat meer mensen een geschikte volgende woning vinden. We hebben speciale aandacht voor de groeiende groep senioren, met of zonder behoefte aan zorg. En voor starters omdat zij het in deze krappe woningmarkt extra moeilijk hebben. Andere grote speerpunten zijn de realisatie van sociale en middeldure huurwoningen en de verdeling van de nieuwbouwlocaties. Verder verdient het verduurzamen van woningen en de energietransitie extra aandacht.

Deze woonvisie komt tot stand in een periode dat er veel wetgeving in voorbereiding is, zoals de *Wet Betaalbare Huur* en *Wet Regie Versterking op de Volkshuisvesting.* Deze wetgeving is nog volop in discussie. We houden er rekening mee dat de uiteindelijke wetgeving invloed zal hebben op hoe we onze doelstellingen willen bereiken en welke instrumenten daarvoor ontwikkeld of ingezet moeten worden.

1.1 Inleiding

Diemen is een unieke gemeente, gelegen naast Amsterdam maar met een opvallend dorpskarakter. Hier vind je diverse eigen voorzieningen, verenigingen en clubs, wat bijdraagt aan een prettige sfeer en onderlinge samenhang. De mix van wonen, werken, voorzieningen en groengebied maakt Diemen een ideale locatie. Het dorp heeft een charmant karakter en ligt vlakbij Amsterdam, wat het goed bereikbaar maakt. Deze kenmerken hebben bijgedragen aan de groei van Diemen als een gewilde woonplek, wat er voor heeft gezorgd dat er veel is bijgebouwd de afgelopen jaren.

Wonen is een grondrecht en een voorwaarde voor bestaanszekerheid. Samen met andere overheden hebben we een grondwettelijke taak om de realisatie van voldoende woningen mogelijk te maken. Met de ambitie om ruim 3.200 woningen te realiseren in de periode vanaf begin 2024[1] geven we daar in Diemen voortvarend invulling aan.

Tegelijkertijd blijft onze regio een grote aantrekkingskracht houden op woningzoekenden, waardoor de vraag nog sneller toeneemt dan het aanbod en de schaarste blijft. Deze schaarste uit zich in zeer lange wachttijden voor sociale huurwoningen en hoge huur- en

[1] In bijlage 2 vindt u het woningbouwprogramma van Diemen met daarin de aantallen nog te bouwen woningen, zoals deze op het moment van schrijven van de concept-woonvisie bekend zijn.

koopprijzen voor woningen in de vrije sector. Dit maakt het erg lastig voor starters en mensen met een lager of middeninkomen en weinig vermogen om zich in Diemen te vestigen. Voor woningzoekenden met een hoger inkomen of veel vermogen werkt de woningmarkt over het algemeen nog wel goed.

Diemen heeft een traditie als gastvrije gemeente. In Diemen wonen mensen van 150 verschillende nationaliteiten. Diemen heeft een open houding bij verzoeken om opvang van nieuwkomers. We willen nieuwkomers een stabiele plek aan kunnen bieden in Diemen. Daarbij werken we samen met de regiogemeenten. Net als bij de opvang van dak- en thuislozen die geen (zware) zorgvraag hebben, maar bijvoorbeeld door echtscheiding of verlies van inkomen hun woning verliezen en niet in staat zijn weer eigen woonruimte te vinden. Daarnaast is er ook een kwetsbaardere groep die meer begeleiding nodig heeft. Zij hebben bijvoorbeeld een verslaving, een psychiatrische stoornis of een psychische kwetsbaarheid. Ook hen bieden we zorg en huisvesting.

Diemen heeft in haar Duurzaamheidsprogramma ambitieuze duurzaamheidsdoelen op het gebied van onder andere energietransitie, biodiversiteit en circulariteit vastgelegd. De gemeente wil in 2040 aardgasvrij zijn. Daarom is er in deze visie veel aandacht voor verduurzaming van woningen en duurzame nieuwbouw.

Diemen heeft een verscheidenheid aan woonmilieus, waar mensen van jong tot oud en met een kleine of een grote portemonnee moeten kunnen wonen. De meerderheid van de Diemenaren wil vooral in Diemen blijven wonen en ook hun kinderen willen hier wonen. We willen hen ook de kansen daartoe bieden. We staan dan ook zeker niet stil in Diemen. We groeien. We ontwikkelen. We geloven in de kracht van Diemen.

1.2 Functie van de woonvisie

Het vaststellen van een woonvisie is een goede Diemense traditie: we doen dit al sinds 2008, terwijl de verplichting hiertoe pas in 2022 in de Woningwet is opgenomen. In deze woonvisie beschrijven we ons voorgenomen beleid voor de periode van vijf jaar vanaf 2024.[2]

Een woonvisie helpt ons een duidelijk beeld te krijgen van de uitdagingen op het gebied van huisvesting in onze gemeente. Hierbij kijken we ook naar de samenhang met andere vraagstukken, zoals de leefomgevingskwaliteit en de maatschappelijke ondersteuning van kwetsbare inwoners.
Er liggen opgaven door het grote tekort aan betaalbare woningen voor mensen met een lager of middeninkomen, de energietransitie, de extramuralisering van de zorg en de aandacht voor het op peil houden van de leefbaarheid in wooncomplexen en buurten. Specifiek op deze thema's is de woonvisie een kompas voor de prestatieafspraken. We maken prestatieafspraken met de in Diemen actieve woningcorporaties - Rochdale, Lieven De Key, Stadgenoot en de Alliantie - en het Huurdersplatform Diemen (HPD).

De woonvisie is ook de basis voor toekomstige prestatieafspraken met zorgaanbieders en met ontwikkelaars, vooral bij het plannen van woningbouwprogramma's voor grote en kleine

[2] De kans is groot dat in de periode 2024-2028 de *Wet versterking regie volkshuisvesting* in werking treedt. Deze zal ons waarschijnlijk verplichten om de woonvisie door te ontwikkelen naar een lokaal volkshuisvestingsprogramma onder de Omgevingsvisie. In het wetsvoorstel is hier vooralsnog het jaartal 2026 aan gekoppeld. Waar de woonvisie volgens de wet vormvrij is en naar eigen inzicht kan worden ingericht, zal het Rijk voor het opstellen van het lokale volkshuisvestingsprogramma waarschijnlijk nadere instructies gaan geven. In deze woonvisie anticiperen we al zoveel mogelijk op die instructies.

projecten. Daarnaast helpt de woonvisie als richtlijn bij het maken en beoordelen van lokale regelgeving.

De hoofdstukindeling van deze visie volgt de vijf pijlers waarop we onze aandacht de komende vijf jaar specifiek zullen concentreren: Voldoende woningen, Betaalbare woningen, Passende woningen, Duurzame woningen en Sterke Wijken.

1.3 Participatie

Bij het opstellen van deze woonvisie hebben we de verschillende belanghebbenden zo goed mogelijk meegenomen. Belanghebbenden zijn natuurlijk in de eerste plaats onze inwoners en hun vertegenwoordigers in de gemeenteraad en de adviesraden van de gemeente. Hierbij vergeten we ook de woningzoekenden niet die nu nog bij anderen thuis of elders wonen en aangetrokken worden door het woningaanbod en de specifieke kwaliteiten van onze gemeente. Voor zover deze woningzoekenden nu al wel in de regio wonen, geeft het tweejaarlijkse onderzoek *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA)*[3] inzicht in hun wensen en behoeften. Zie bijlage 3 voor de factsheet van Diemen uit dit onderzoek.

Daarnaast is deze woonvisie van belang voor woningcorporaties, grondeigenaren, projectontwikkelaars, particuliere verhuurders, eigenaar-bewoners en intermediairs zoals makelaars en financieel adviseurs. Waar de gemeente het planologisch mogelijk maakt om voldoende woningen te bouwen, zorgen deze partijen voor de daadwerkelijke realisatie en instandhouding. De bouw van nieuwe woningen, maar ook de verduurzaming en het juiste gebruik van de bestaande woningvoorraad vragen om een nauwe samenwerking met alle vastgoedeigenaren in de gemeente. Specifiek voor het corporatiebezit geldt dat de middelen om hierin te investeren grotendeels worden opgebracht door de zittende huurders. De huurdersorganisaties van de corporaties, verenigd in het Huurdersplatform Diemen (HPD) zijn daarom ook voor de gemeente een belangrijke gesprekspartner en een gelijkwaardige partij bij het maken van prestatieafspraken.

Binnen de Metropoolregio Amsterdam en de subregio Amstelland-Meerlanden werken we samen met de regiogemeenten aan uiteenlopende vraagstukken. Zo zal het beleid voor wonen met zorg voor bepaalde aandachtsgroepen de komende jaren in regionaal verband worden vormgegeven. Ook de provincie Noord-Holland is hier direct bij betrokken en vormt voor ons de schakel naar de rijksoverheid. Onze medeoverheden zijn betrokken bij de totstandkoming van deze woonvisie door meerdere consultatie- en meeleesrondes.

Voorafgaand aan de totstandkoming van deze woonvisie hebben we met een aantal belanghebbenden verkennende gesprekken gevoerd. Daarnaast was er op 30 mei 2023 een thema-avond voor de gemeenteraad, waarin de woningbehoefte van starters en ouderen centraal stond. De punten die bij deze gesprekken aan de orde zijn gekomen, zijn zoveel mogelijk in deze woonvisie verwerkt.

1.4 Context

Een belangrijk kader voor deze woonvisie is het coalitieakkoord 2022-2026 “Diemen met elkaar en voor elkaar”. Daarin wordt uitgebreid aandacht besteed aan het onderwerp wonen.

[3] Voor deze concept woonvisie zijn de cijfers uit het meest recente onderzoek uit 2021 van WiMRA gebruikt. De verwachting is dat in april 2024 het meest recente onderzoek van 2023 wordt gepubliceerd. Wij verwachten dus voor de definitieve versie van deze Woonvisie de cijfers van het WiMRA onderzoek uit 2023 te kunnen gebruiken.

Er is een verdere regie op de woningmarkt gewenst, onder meer met het doel om de zorg voor bijzondere doelgroepen goed te kunnen invullen. De coalitie wil doen wat kan om de schaarse woonruimte zo rechtvaardig mogelijk te verdelen. Met aandacht voor beïnvloeding van scheefhuren, zinvol vertalen van nieuwe regelgeving naar lokaal niveau en extra inzetten op voorlichting aan inwoners. Het coalitieakkoord geeft ook aan dat er speciale aandacht moet zijn voor ouderen, het bevorderen van doorstroming waardoor ook starters beter bediend worden en realisatie van tijdelijke woonvormen. Ook is aangegeven dat in nieuwe projecten het aandeel betaalbare woningen verhoogd kan worden bij de inbreidingslocaties. Het coalitieakkoord geeft tevens de ambitie aan om met andere verhuurders tot vrijwillige prestatieafspraken te komen. Tot slot is gewenst dat er geen sociale huurwoningen geliberaliseerd of verkocht mogen worden. Alle bovengenoemde onderwerpen zijn terug te vinden in deze woonvisie.

Deze woonvisie komt tot stand in een periode van grote onzekerheid. De woningmarkt is sterk in beweging, waarbij de overspannen reactie op de koopwoningmarkt afvlakt, investeren in woningen voor de verhuur door rentestijging en regulering minder aantrekkelijk wordt en er nieuwe kansen ontstaan voor woningcorporaties om te investeren in goede en betaalbare woningen.

Het kabinet Rutte 4 heeft de afgelopen jaren wetsvoorstellen ingediend die tot doel hadden om de regie op de woningmarkt te versterken. Op het moment van schrijven van dit concept is de formatie van een nieuw kabinet gaande.
Hoewel we nog niet precies weten hoe het nieuwe kabinet het landelijke woonbeleid zal beïnvloeden, worden de wetsvoorstellen over onder andere betaalbare huur en regie op de volkshuisvesting het komende jaar gewoon behandeld door de Tweede Kamer. We gaan er nu vanuit dat deze wetten in de loop van 2024 doorgang vinden.

De *Wet goed verhuurderschap* is op 1 juli 2023 al in werking getreden (zie paragraaf 3.2.4 voor een omschrijving van de wet en de gevolgen ervan). Daarnaast is de voorgestelde herziening van de *Huisvestingswet 2014* kort voor de val van het kabinet Rutte 4 met een ruime meerderheid van stemmen aangenomen in de Tweede Kamer en later ook in de Eerste Kamer. Deze herziening maakt het voor gemeenten mogelijk om eigen inwoners die een huis willen huren of kopen in hun gemeente voorrang te geven ten opzichte van mensen van buiten de gemeente.
Naast wetgeving, is er ook een Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze agenda omvat zes programma's die moeten zorgen voor voldoende, betaalbare, duurzame én kwalitatief goede woningen, ook voor aandachtsgroepen. De komende jaren zullen deze zes programma's een grote rol gaan vervullen in ons lokale woonbeleid.

Woonbeleid is een zaak van lange adem: de doorlooptijd van nieuwbouwprojecten is lang. Ook de effecten van regulering en de uitvoering van prestatieafspraken worden pas na verloop van tijd zichtbaar. Om een voorbeeld te noemen: de sociale huurwoningen die we de komende jaren bouwen, zijn een rechtstreeks gevolg van de ambitieuze doelstelling die we in 2018[4] al hebben geformuleerd.

Ook bij het maken van plannen en prestatieafspraken is een lange termijnperspectief nodig. Ondanks de vele onzekerheden kiezen we er daarom voor om opnieuw een woonvisie vast te stellen voor de maximale toegestane termijn van vijf jaar. Aan de hand van het uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 7 zullen we de realisatie van deze visie, in de context

[4] Zie het Actieprogramma van de vorige Woonvisie Diemen 2018-2023.

van regionale en landelijke ontwikkelingen, van jaar tot jaar monitoren en hiervan verslag doen.

1.5 Leeswijzer

In deze woonvisie komen de vier pijlers waarop de Woonvisie 2018-2023 was gebouwd terug. Het gaat om de pijlers 1) sterke wijken, 2) betaalbaarheid en beschikbaarheid, 3) wonen en zorg en 4) duurzaamheid. Deze thema's zijn integraal in deze nieuwe woonvisie verwerkt. Vanwege de extra focus op deze onderwerpen zijn 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' in deze woonvisie gescheiden hoofdstukken geworden (hoofdstuk 2 & 3).

In hoofdstuk 2 'Voldoende woningen' staat de volkshuisvestelijke opgave en het beheer op de bestaande woningvoorraad centraal.

In hoofdstuk 3 'Betaalbare woningen' komt betaalbaarheid van woningen aan bod. Het gaat er niet alleen om dat er voldoende woningen zijn om in de behoefte voorzien, maar ook dat deze woningen financieel bereikbaar en anderszins passend zijn voor woningzoekenden.

In hoofdstuk 4 'Passende woningen' staat de behoefte aan passende woningen voor specifieke aandachtsgroepen centraal. Wonen met zorg is hier een groot onderdeel van. Hiervoor geldt dat we wel inzicht hebben in de ontwikkelingen en de daarmee samenhangende woningbehoefte, maar dat het beleid nog verder wordt uitgewerkt.

Hoofdstuk 5 'Duurzame woningen' draait om de energietransitie en de aanpassingen aan bestaande woningen die hieraan vooraf moeten gaan. Tevens wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op circulaire en klimaatadaptieve bouw.

In hoofdstuk 6 'Sterke wijken' staan we stil bij de pijler uit de vorige woonvisie sterke wijken, waarvan leefbaarheid onderdeel is. Sterke wijken is een veelomvattend thema dat voor het woonbeleid vooral contextueel is.

Hoofdstuk 7 bevat het uitvoeringsprogramma aan de hand waarvan we de komende jaren het woonbeleid gaan implementeren en de resultaten gaan monitoren.
In deze conceptversie bevatten alle hoofdstukken specifieke kaders die duidelijk beschrijven wat onze plannen zijn voor de komende jaren. Na goedkeuring van het concept woonvisie zullen deze kaders verder worden uitgewerkt tot een concrete uitvoeringsagenda met een concrete planning.

<u>In deze woonvisie wordt verwezen naar een aantal bijlagen:</u>

In bijlage 1 staat een lijst van gebruikte begrippen. In de lopende tekst zijn de woorden die in de begrippenlijst zijn opgenomen gestippeld onderstreept.

In bijlage 2 staat een lijst met nieuwbouwprojecten die starten vanaf 2024 zoals deze op het moment van schrijven van de concept-woonvisie bekend zijn.

In bijlage 3 staat de factsheet van WiMRA (Wonen in Metropoolregio Amsterdam) *Wonen in Diemen 2021*. Op het moment van schrijven van de concept-woonvisie is dit de meest recente factsheet. In april 2024 wordt het nieuwe WiMRA-onderzoek gepubliceerd. Deze gegevens zullen dus worden geüpdatet naar de meest recente informatie voor de definitieve Woonvisie.

In bijlage 4 staat de Diemense factsheet uit de regionale woonzorganalyse opgenomen. Hierin kunt u per aandachtsgroep[5] vinden hoeveel woningen er nodig zijn tot 2040. Het meest recente onderzoek komt uit 2022.

[5] De volgende aandachtsgroepen zijn opgenomen in dit onderzoek: ouderen, cliënten in beschermd wonen en maatschappelijke opvang, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, kwetsbare jongeren die 18 worden en economisch daklozen.

2. Voldoende woningen

De kerntaak van de gemeente voor wonen is stimuleren dat er voldoende woningen worden gerealiseerd om in de behoefte te voorzien. In artikel 22, tweede lid van de Grondwet is dit als volgt verwoord: *"Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid."*

2.1 Indicatieve woningbehoefte

De provincie Noord-Holland heeft in 2021 de indicatieve woningbehoefte per gemeente in kaart gebracht. Er was in 2021 in de regio Amstelland-Meerlanden (Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel, Uithoorn) een tekort van 7.200 woningen. Om in de groeiende behoefte van woningzoekenden te voorzien, zou de Diemense woningvoorraad tussen 2021 en 2030 in elk geval nog met 2.300 woningen moeten groeien. Tussen 2030 en 2050 zou volgens deze prognose in Diemen een verdere groei nodig zijn met 1.300 woningen.[6]
Op 1 januari 2024 had Diemen volgens de cijfers van het CBS een totale voorraad van 15.814 woningen. In 2023 leverden we 106 woningen op. Vanaf 1 januari 2024 gaan we tot en met 2029 nog ruim 3.200 woningen bouwen (zie bijlage 2 voor het volledige projectenoverzicht). Door 3.200 nieuwe woningen tot 2030 bij te bouwen, voldoet Diemen aan de indicatieve woningbehoefte van de Provincie.

Onze inspanningen zijn erop gericht deze planning ook daadwerkelijk te halen. Maar bovenal is het voldoen aan de kwalitatieve woningbehoefte de grootste opgave. En dat betekent dat onze inspanningen vooral gericht moeten zijn op het toevoegen van kwalitatief goede en bovenal betaalbare woningen voor ouderen en starters.

2.2 Woondeal & *Omgevingsvisie Diemen 2040*

Op 15 maart 2023 ondertekende Gemeente Diemen de regionale *Woondeal MRA 2023*.
In de Woondeal hebben het Rijk, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) afspraken gemaakt om snel meer woningen bij te bouwen. Tot en met 2030 moeten er ruim 170.000 woningen bijkomen, waarvan minstens 2/3 in het betaalbare segment.
Bij de ondertekening van de woondeal heeft Gemeente Diemen zich gecommitteerd aan onder andere het streven naar een 2/3 betaalbaar programma in de plancapaciteit. Daarbij is ook afgesproken dat we hiervoor geen bestaande afspraken met ontwikkelaars gaan openbreken. Voor Diemen geldt dat we in de bestaande plancapaciteit met 'harde afspraken'[7] 2/3 deel betaalbaar niet halen. Dat komt omdat een groot deel van de plannen al vastgelegd zijn. Echter, daar waar nog afspraken gemaakt moeten worden (de zogenaamde 'zachte plannen') is er een ander beeld. Er zijn inbreidingslocaties waar conform de Omgevingsvisie 100% sociaal of middelduur is zoals Buitenlust en de Harmonielaan. Ook is er nu een transformatielocatie in beeld (waar op dit moment het Duran zwembad gelokaliseerd is) waarvoor het programma nog niet bekend is en waar we volgens de

[6] Bron: Prognose Noord-Holland 2021-2050, provincie Noord-Holland.
[7] Harde afspraken betekenen dat het project al zodanig is vastgelegd in een overeenkomst of een onherroepelijk bestemmingsplan, dat elke (programmatische) wijziging of afwijking van het woonprogramma zal leiden tot een langere doorlooptijd van het project en/of tot planschade

omgevingsvisie uit zouden moeten gaan van minimaal 30% sociale huur én minimaal 25% middeldure huur. Echter we weten niet hoeveel woningen daar gerealiseerd kunnen worden. Dat betekent dat we, hoewel we het nu niet met zekerheid kunnen stellen, het zeer waarschijnlijk is dat we in de projecten die nog beïnvloedbaar zijn het streven van de woondeal van 2/3 kunnen behalen. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van alle nieuwbouwprojecten van de komende jaren en de aantallen te realiseren woningen in het betaalbare segment die daar bij horen. Deze bijlage kan in de looptijd van de Woonvisie veranderen. Immers, in uitwerking van plannen die nog niet vastliggen kunnen wijzigingen ontstaan in aantallen, programmasamenstelling en planning.

In onze *Omgevingsvisie Diemen 2040*[8] hebben we ervoor gekozen om alleen te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, inclusief Holland Park. Er kan onderzoek gedaan worden om daarbinnen geschikte locaties te vinden voor woningbouw. Woningbouw in het buitengebied is op dit moment niet aan de orde.

De volgende stap is om de woningbouwopgave te borgen in bestemmingsplannen.[9] Ook daarmee zijn we al goed op weg. Tot 2030 hebben we voldoende ruimte ('plancapaciteit') om deze opgave te realiseren. De plancapaciteit is bovendien al grotendeels 'hard', dat wil zeggen verankerd in een onherroepelijk bestemmingsplan. De resterende 'zachte' plancapaciteit kan worden benut om flexibel in te spelen op de ontwikkeling van de woningvraag. Verder komen er wellicht initiatieven die we nu nog niet kennen, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een extra bouwlaag op bestaande woningen ('optoppen') en voor verdichting al dan niet in combinatie met sloop/nieuwbouw. Als dat passend en haalbaar is, dan staan we daarvoor open.
Op dit moment zijn er voor de periode na 2030 geen woningbouwplannen. Op deze periode heeft deze woonvisie geen betrekking. In de Woningwet (artikel 42, eerste lid) is namelijk bepaald dat de gemeente in de woonvisie het volkshuisvestingsbeleid voor maximaal vijf jaar mag vastleggen.

2.3 Nieuwbouw

Door in de periode tot 2030 meer woningen te bouwen dan waar indicatief behoefte aan is, levert Gemeente Diemen een bijdrage aan het inlopen van het bestaande woningtekort. We compenseren onttrekkingen aan de bestaande woningvoorraad. We vervangen bijvoorbeeld de verwijderde containerwoningen aan de Bergwijkdreef door nieuwbouw. En we leveren een bijdrage aan de kwalitatieve woningbehoefte. Uit de woonzorganalyse (zie bijlage 4) van de regio Amstelland uit 2021 blijkt dat er in Diemen behoefte is aan ongeveer 3500 ouderenwoningen. Deze zullen deels in de bestaande woningvoorraad gevonden moeten worden door woningen aan te passen en deels in de nieuwbouw. Bij de realisatie van onze woningbouw werken we nauw samen met de woningcorporaties, marktpartijen, de provincie, regiogemeenten en maatschappelijke organisaties. Zie bijlage 2 voor het volledige overzicht van nieuwbouwprojecten vanaf 1 januari 2024.

[8] De in januari 2022 vastgestelde Omgevingsvisie Diemen 2040 is leidend voor de Woonvisie. Deze is te vinden op Home - Diemen Omgevingsvisie
[9] Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn de bestaande bestemmingsplannen van rechtswege omgezet naar één omgevingsplan. De vastgestelde bestemmingsplannen zijn onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Diemen.

2.3.1 Nieuwbouw en corporaties

Diemen heeft momenteel betrekkelijk weinig corporatiewoningen. Rochdale, Lieven de Key, Stadgenoot en de Alliantie bezitten gezamenlijk ongeveer 25% van de totale woningvoorraad in Diemen.[10] Voor een gemeente in onze grootteklasse (25.000-50.000 inwoners) is dit een gebruikelijk aandeel. Maar in gemeenten in dezelfde stedelijkheidsklasse (zeer sterk stedelijk) is gemiddeld 35% van de totale woningvoorraad eigendom van corporaties.[11] Een groter aandeel corporatiebezit zou in die zin goed passen bij een gemeente als Diemen en is ook wenselijk.
Ons nieuwbouwprogramma per 1 januari 2024 bevat de komende jaren nog ongeveer 1.100 sociale huurwoningen.[12] Dit is ongeveer 30% van onze gehele plancapaciteit, waarmee we een evenredige bijdrage leveren aan de landelijke en regionale woningbouwopgave voor dit segment. We blijven er in onze afspraken met de corporaties, het Huurdersplatform Diemen (HPD) en eventuele betrokken marktpartijen op sturen dat nieuwe sociale huurwoningen zoveel mogelijk eigendom worden van corporaties.
De mogelijkheden om in de programmering nog meer sociale huurwoningen op te nemen dan gepland zijn beperkt. Om vertraging in de realisatie te voorkomen hanteren we in lijn met de Woondeal het uitgangspunt dat bestaande contracten met projectontwikkelaars niet worden opengebroken.

In de programmering van nieuwbouw van sociale huurwoningen zullen we inzetten op de bouw van levensloopbestendige woningen met het label Woonkeur[13] voor senioren en woningen voor starters. In hoofdstuk 4 gaan we verder in op de gewenste kwaliteit en doelgroepen.

2.3.2 Middenhuur

In de Woonvisie 2018-2023 namen we de doelstelling op om in deze periode meer huurwoningen in het middensegment te realiseren. Deze doelstelling is behaald: in totaal werden er in Diemen in deze periode 847 middeldure huurwoningen gebouwd. Momenteel wordt ongeveer 12% van alle woningen in onze gemeente verhuurd in het middensegment. Omgerekend gaat het om ongeveer 1.856 woningen.[14] In de periode vanaf 1 januari 2024 tot 2030 willen we hier nog eens ruim 500 middeldure nieuwbouwwoningen aan toevoegen (zie bijlage 2), een procentuele groei van 27%. De kansen voor woningzoekenden met een middeninkomen om in onze gemeente een passende woning te vinden, nemen hierdoor toe. Het aandeel betaalbaar in ons totale woningbouwprogramma bedraagt daarmee vooralsnog ongeveer 50%, onderverdeeld naar 34% sociale huur en 16% middensegment.

In de *Nationale prestatieafspraken* met het Rijk[15], de corporatiesector, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Woonbond is afgesproken dat ongeveer 20% van de woningbouwproductie van corporaties tot 2030 in het middensegment zal worden

---

[10] Bron: WiMRA 2021, *Factsheet Wonen in Diemen 2021*. Zie bijlage 3.
[11] Bron: www.waarstaatjegemeente.nl (dashboard bouwen en wonen, woningen naar eigendom)
[12] Zie bijlage 2. In de prognose van 1100 sociale huurwoningen zitten ook zogenaamde 'zachte plannen' zoals Rietschuurhof, Holland Park Campus, Buitenlust, Harmonielaan en Griend.
[13] Woonkeur is een certificaat wat aangeeft dat woningen voldoende niveau aan toegankelijkheid, gebruikskwaliteit, aanpasbaarheid en flexibiliteit bezitten. Daardoor zijn de woningen levensloopbestendig en kunnen mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen
[14] Bron: WiMRA 2021, *Factsheet Wonen in Diemen 2021*. Zie bijlage 3.
[15] De Nationale Prestatieafspraken 2022 omschrijven de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. Met de nationale prestatieafspraken neemt de overheid de regie over de volkshuisvesting weer in handen en biedt randvoorwaarden voor woningcorporaties.

gerealiseerd. Omgerekend naar de Diemense verhoudingen zou dat neerkomen op een kleine 200 woningen. De woningcorporaties hebben vanwege aangepaste rijksregelgeving weer meer ruimte om middeldure huurwoningen te realiseren. We zien hierin kansen voor het vergroten van het woningaanbod in het middensegment en doorstroming vanuit de sociale huursector. Maar als we moeten kiezen waar de investering van de corporaties voor wordt ingezet, dan ligt onze prioriteit bij het bouwen en beheren (inclusief verduurzamen) van sociale huurwoningen. Immers, ook nu worden de middeldure woningen gerealiseerd door de marktpartijen met wie we daarover prima afspraken maken.
We willen samen met de woningcorporaties en het Huurdersplatform Diemen (HPD) nagaan of het wenselijk en haalbaar is om hierover een lokale prestatieafspraak te maken.

2.3.3 Transformatie

Transformatie van bestaande bouw is ook een manier om nieuwe woningen te verkrijgen. Met name bedrijvenpanden naar woningen is een vorm van transformatie die vaak voorkomt. In de *Omgevingsvisie Diemen 2040* is vastgelegd dat we onze bedrijventerreinen willen behouden. Kantorenpark Bergwijkpark is volgens de Omgevingsvisie Diemen 2040 een interessant gebied om wonen en werken in de toekomst te combineren. De ruimtebehoefte van de kantoren is echter leidend. Er kan alleen worden getransformeerd wanneer er sprake is van langdurige, in de omgevingsvisie staat *incourante*, leegstand. Van incourante leegstand is in Diemen geen sprake. Het combineren van wonen en werken in bestaande bedrijventerreinen vraagt om maatwerk zodat het elkaar niet in de weg zit.

2.3 Wat willen we bereiken?

We willen dat er voldoende passende woningen worden gebouwd

In de komende jaren willen we dat er voldoende goede woningen gebouwd worden waar behoefte aan is. Zo willen we voldoen aan de vraag en geven we invulling aan de indicatieve behoefte van de Provincie Noord-Holland en de Woondeal MRA 2023.

2.3 Wat gaan we hiervoor doen?

1. We willen dat de projecten zoals opgenomen in bijlage 2 gerealiseerd gaan worden.
2. We zorgen ervoor dat er zo min mogelijk vertraging is in de realisatie van deze woningen. Daarbij is het belangrijk om in goed contact te zijn en te blijven met ontwikkelaars en afnemers.
3. Volgens onze *Omgevingsvisie Diemen 2040* gaan we deze taak binnenstedelijk realiseren.
4. We streven naar 2/3 betaalbaar bouwen conform de Woondeal in die projecten die nog niet definitief zijn vastgelegd in overeenkomsten of omgevingsplan. Voor de inbreidingslocaties baseren we ons op 100% sociaal of middeldure huur. Voor transformatielocaties baseren we ons op minimaal 30% sociale huur én minimaal 25% middeldure huur.
5. Ons woningbouwprogramma (zie bijlage 2, peildatum 1 januari 2024) omvat ruim 1.000 sociale huurwoningen. We zien woningcorporaties als de primaire partij om

deze woningen te beheren en sturen daarop waar mogelijk in afspraken met ontwikkelaars. Voor ontwikkelingen van sociale huurwoningen op gemeentegrond hebben de woningcorporaties het primaat.

6. We stellen prestatieafspraken op met woningcorporaties betreffende de verdeling van projecten met sociale huurwoningen en de aanpak van deze verdeling.
7. We bespreken met de woningcorporaties wat hun inzet zou kunnen zijn voor wat betreft de realisatie van middeldure huurwoningen zonder dat het de hoeveelheid nieuwbouw sociale huurwoningen vermindert.
8. We staan open voor nieuwe ontwikkelkansen die we nu nog niet voorzien.

2.4 Flexwoningen

Landelijk en regionaal is er op dit moment veel aandacht voor flexwoningen. De veranderende politieke en economische ontwikkelingen vragen om een flexibele woningvoorraad die snel kan inspelen op schommelingen en vraag en aanbod. Bovendien zorgt de bouw van flexwoningen voor een snelle (tijdelijke) verlichting op de druk van de woningmarkt. Vooral voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders, jongeren en starters kan een flexwoning een uitkomst zijn. In deze paragraaf gaan we in op wat flexwonen in onze gemeente betekent en gaat betekenen.

In Diemen gaan we de mogelijkheden die flexwonen biedt met beide handen aangrijpen. Zo heeft de gemeente Diemen 60 verplaatsbare flexwoningen aangeschaft voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
Voor de flexwoningen op de Diemerdreef nemen we het advies van ervaringsdeskundige corporaties ter harte om flexwoningen niet alleen voor bijvoorbeeld vluchtelingen te bestemmen, maar te onderzoeken of een mix van urgenten/spoedzoekers met een tijdelijke woonbehoefte en reguliere woningzoekenden zoals starters en/of jongeren mogelijk is. De juiste mix van doelgroepen en werkwijze stellen we vast in overleg met de woningcorporatie(s) die de woningen gaat overnemen.

Ondanks dat de realisatie van flexwoningen voor een snelle verlichting op de oververhitte woningmarkt kan zorgen, vinden we dat de realisatie van flexibele woningen niet ten koste mag gaan van permanente woningbouw.

2.4 Wat willen we bereiken?

We willen gebruik maken van kansen om flexwoningen te realiseren

Waar mogelijk geeft Diemen de voorkeur aan permanente woningbouw. Echter, de huidige krapte op de woningmarkt met name voor bijzondere doelgroepen en starters/jongeren maakt het wenselijk om op locaties die anders toch leeg staan creatief om te gaan met de ruimte. Het creëren van flexwoningen biedt mogelijkheden om bij te dragen aan de krapte op de woningmarkt.

2.4 Wat gaan we hiervoor doen?

1. In de loop van 2025 zullen de bestaande 30 flexwoningen verplaatst worden naar onder andere de daarvoor bestemde locatie Diemerdreef.
2. Er worden 30 extra flexwoningen aangekocht. In deze woningen zal een nog te bepalen mix van doelgroepen worden geplaatst. Naast spoedzoekers en urgenten zal onderzocht worden of er ook ruimte is voor reguliere woningzoekenden zoals starters of jongeren.
3. We gaan alle 60 flexwoningen overdragen aan één van de woningcorporaties.
4. We staan open voor kansen om elders flexwoningen te realiseren.

2.5 Bestaande woningvoorraad

Van de totale woningvoorraad in 2029 is 80% al gebouwd en nu bewoond.
Uit het onderzoek *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam* (WiMRA 2021; *Factsheet Wonen in Diemen 2021*, zie bijlage 3) blijkt dat 30% van de huishoudens die binnen of naar Diemen willen verhuizen een eengezinswoning (grondgebonden woning) zoekt. Aangezien de nieuwbouw vooral appartementen of meergezinswoningen (niet-grondgebonden) biedt, is deze groep woningzoekenden aangewezen op de bestaande woningvoorraad.
De gemeente ziet het als taak om waakzaam te zijn op het juiste gebruik van deze woningvoorraad. In de huisvestingsverordening zijn hiervoor voorraadvergunningen ingevoerd die het juiste gebruik van woningen te bevorderen.
Daarnaast is goede afstemming met corporaties belangrijk om het corporatiebezit op peil te houden.

2.5.1 Vergunningplicht en handhaving

De doelstelling van de vorige woonvisie om via de huisvestingsverordening te gaan sturen op het gebruik van bestaande woningen, is vanaf 2020 gerealiseerd. Er zijn duidelijke regels voor woningdelen, hospitaverhuur en vakantie verhuur van de gehele woning blijft verboden. Ook zijn we ons soepeler gaan opstellen tegenover het delen van woningen door bewoners die geen huishouden vormen. In de bijlage 4 is een overzicht opgenomen van deze voorraadvergunningen.

Tegenover een vergunningplicht staat handhaving. Dat vraagt prioritering van de organisatie. Immers, alleen bij verplichte vergunningen staat een vergoeding vanuit het Gemeentefonds ons ter beschikking. Bovenstaand vergunningstelsel is geen verplichting.

De huidige focus in het handhavingsbeleid ligt op het aanpakken van ondermijning, veiligheid, toezicht op verleende vergunningen en op het gebruik van woningen en panden en het reageren op klachten uit de samenleving. Het in 2023 in werking getreden VTH beleidsplan[16] geeft een goed beeld van welke handhavingsmiddelen worden ingezet in Diemen.

De nieuwe wetgevingen op het gebied van wonen gaan naar verwachting de komende jaren meer verplichte handhavingstaken met zich meebrengen, met bijbehorend budget. De zorg is wel of deze middelen voldoende zullen zijn om deze nieuwe taken uit te voeren.

[16] Uitvoering- en handhavingsbeleid VTH Omgevingsrecht Gemeente Diemen 2023-2026

2.5.2 Bestaande voorraad sociale huurwoningen

Zoals genoemd in paragraaf 2.3 verwachten we nog een groot aantal sociale huurwoningen op de nu bekende nieuwbouwlocaties toe te voegen. Hiernaast staan we open voor andere vormen van toevoegen van nieuwbouw zoals optoppen (mits dit aan onze eisen voldoet) of verdichting van de bestaande woningvoorraad.

In lijn met het *Coalitieakkoord 2022-2026 Diemen met en voor elkaar* blijven we inzetten op het behoud van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Gezien de lange wachttijden behouden we de afspraak met de woningcorporaties dat hun sociale huurwoningen niet worden verkocht of geliberaliseerd.

In Diemen is er nog weinig ervaring met het slopen en nieuwbouw van sociale huurwoningen. We verwachten dat in de looptijd van deze woonvisie initiatieven zullen ontstaan rond dit onderwerp. De gemeente zal aan deze initiatieven meewerken en samen met de ontwikkelaars een goede planning bespreken. De gemeente stelt zich op het standpunt dat er minstens zoveel sociale huurwoningen worden teruggebouwd voor de belangrijkste doelgroepen: starters en senioren. Hetzelfde geldt overigens voor renovatieprojecten. De gemeente wil graag in gesprek met de woningcorporaties over hun strategisch voorraadbeleid zodat er in een vroeg stadium zicht is in omvang en planning. De gemeente kan zich hier dan ook op voorbereiden.

2.5 Wat willen we bereiken?

Om het woningtekort tegen te gaan zorgen we ervoor dat woningen in de bestaande voorraad van Diemen optimaal gebruikt worden en stimuleren dat deze voorraad uitgebreid wordt.

2.5 Wat gaan we hiervoor doen?

1. We benutten onze bevoegdheden op grond van de Huisvestingswet 2014 om te sturen op het gebruik van bestaande woningen. We blijven optimaal gebruik van maken van onze mogelijkheden.
2. Handhaving vindt plaats volgens de prioritering in ons VTH beleidsplan.
3. We houden de ontwikkelingen op het gebied van nieuwe wetgevingen nauwlettend in de gaten en zullen optimaal gebruik maken van eventuele (financiële) ondersteuning vanuit het Rijk.
4. We staan open voor nieuwe initiatieven om extra woningbouw toe te voegen, bijvoorbeeld door het optoppen van woongebouwen en/of verdichting, al dan niet in combinatie met sloop/nieuwbouw.
5. We handhaven de afspraken met woningcorporaties om te voorkomen dat sociale huurwoningen verkocht worden of worden geliberaliseerd.
6. We werken mee aan sloop/nieuwbouwinitiatieven van corporaties. Ons uitgangspunt daarbij is dat minstens zoveel sociale huurwoningen terugkomen, met prioriteit voor starters en senioren.
7. We vragen de woningcorporaties om inzicht te geven in hun strategisch voorraadbeleid.

2.6 Toewijzing huurwoningen van woningcorporaties

De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn in onze gemeente en regio erg lang, gemiddeld ruim 18 jaar.[17] De lange wachttijd heeft enerzijds te maken met de grote vraag naar woningen: de regio heeft een grote aantrekkingskracht op woningzoekenden uit binnen- en buitenland. Anderzijds sluit het aanbod niet aan op de vraag. Er is weinig betaalbare woonruimte voor starters. De nieuwbouwproductie van betaalbare woningen blijft regionaal sterk achter bij de vraag. Daarnaast zijn er weinig verhuizingen binnen de bestaande voorraad.

In onze woningmarktregio, de Metropoolregio Amsterdam (MRA) komt jaarlijks 7 tot 8% van alle corporatiewoningen beschikbaar voor nieuwe huurders. In Diemen is dat percentage met 12% hoger. Dat komt vooral doordat de corporaties, en dan met name Lieven De Key, in Diemen relatief veel studentenwoningen hebben. Overigens is de mutatiegraad in de corporatiesector ondanks de toenemende druk op de woningmarkt niet structureel gedaald. Huurders van corporaties verhuizen nu nog ongeveer even vaak (of weinig) als tien jaar geleden.[18]

2.6.1 Lokale voorrang en doorstroming

Uit onderzoek blijkt dat inwoners vooral binnen de eigen gemeente willen verhuizen. Dat gaat ook op voor Diemenaren. Door binnen de wettelijke regels voorrang te geven aan woningzoekenden uit Diemen op een sociale huurwoning, bieden we Diemenaren die graag in de gemeente willen blijven wonen meer kansen om dat te realiseren. We noemen dat lokale voorrang.
We vinden lokale voorrang ook van belang voor middeldure huurwoningen. Bij nieuwbouwprojecten van middeldure huurwoningen zien we ook graag dat bij de toewijzing bijzondere doelgroepen of cruciale beroepen aan bod komen.

Mensen die met lokale voorrang verhuizen, laten vaak een sociale huurwoning achter. Daarmee is lokale voorrang voor ons ook een middel om doorstroming te bevorderen. Doorstroming helpt mensen om naar een meer geschikte woning te verhuizen. En als er meer verhuizingen zijn, is het ook gemakkelijker om urgent woningzoekenden te huisvesten. Zie hoofdstuk 4 voor meer informatie over urgent woningzoekenden.

Daarnaast zijn er nog twee andere mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen. Bijvoorbeeld de ‘Van Groot naar Beter regeling Diemen’[19], waarbij het aantrekkelijk wordt gemaakt om naar een passende kleinere (senioren)woning te verhuizen en zo een grote sociale huurwoning vrij te maken.
De woningcorporaties faciliteren in sommige gevallen woningruil, waardoor huurders elkaar helpen aan passender woonruimte. De gemeente stimuleert betere afspraken in de toekomst op het gebied van woningruil, aangezien dit doorstroming kan bevorderen.

Overigens, er staat geen hek om Diemen. We monitoren of er in de regio wel voldoende mogelijkheid blijft om tussen de regiogemeenten te verhuizen.

[17] Bron: Woonruimteverdeling in de regio Amsterdam, Jaarrapportage 2021; PWNR. De gemiddelde inschrijfduur is met 12 jaar korter dan de gemiddelde wachttijd. Bij een deel van de woningzoekenden telt de woonduur tot 2015 mee als wachttijd.
[18] Bron: www.waarstaatjegemeente.nl /lokale monitor bouwen en wonen. Deze bron bevatte op het moment van schrijven van deze woonvisie gegevens over de periode 2014-2021.
[19] Zie Van Groot naar Beter Regeling Diemen - Gemeente Diemen

2.6.2 Verdeling sociale huurwoningen via Woningnet/DĀK

Op grond van de Huisvestingswet kunnen we regels opstellen voor de toewijzing van sociale huurwoningen. We doen dat in afstemming met de gemeenten van de voormalige stadsregio Amsterdam. Het resultaat van deze samenwerking is het regionale systeem voor woonruimteverdeling *Woningnet* (sinds januari 2024 ook wel DĀK genoemd), waarbij woningzoekenden op sociale huurwoningen in de gehele regio kunnen reageren.
In 2023 is het systeem van *Woningnet/DĀK* veranderd. Het doel was om woningzoekenden die een meer dringende huisvestingsbehoefte hebben, meer kans te geven een sociale huurwoning te vinden. Een woningzoekende die vaker zoekt, kan extra punten verdienen – en als die stopt met zoeken weer kwijtraken. Bepaalde groepen woningzoekenden kunnen in aanmerking komen voor situatiepunten, bijvoorbeeld gezinnen die inwonen bij een ander huishouden. De werking van dit systeem wordt in 2026 geëvalueerd. We zullen de ontwikkeling van de nieuwe woonruimteverdeling nauwgezet volgen.

2.6 Wat willen we bereiken?

We willen de beschikbare sociale huurwoningen zo goed mogelijk verdelen met zo kort mogelijke wachttijden.

2.6 Wat gaan we hiervoor doen?

1. We maken gebruik van de mogelijkheden die er zijn om doorstroming te bevorderen. We passen lokale voorrang toe, verlengen en verbeteren Van Groot naar Beter regeling en gaan met het HPD en woningcorporaties in gesprek over woningruil)
2. Samen met de corporaties en het HPD hebben we beter zicht op de toewijzingsresultaten en evalueren we het woonruimteverdeelsysteem Woningnet/DAK.

2.7 Toewijzing huurwoningen van particulieren

Op dit moment wordt 34%[20] van alle huurwoningen in Diemen verhuurd door een particuliere verhuurder.
Voor de gemeente is het erg lastig om volledig inzicht te krijgen in het toewijzingsproces van deze woningen en de criteria die hierbij worden gehanteerd. Vooral voor het gedeelte betaalbare huurwoningen van particuliere eigenaren zou het erg wenselijk zijn voor de gemeente om hier meer grip op te krijgen. Vooral voor dit type woning is het immers van groot belang dat ze worden toegewezen aan de juiste (inkomens)doelgroep.[21]

2.7.1 Toewijzing sociale en middeldure huurwoningen van particuliere eigenaren

Zoals gezegd is het moeilijk om sociale huurwoningen van particuliere eigenaren in kaart te brengen. Immers, men staat niet als verhuurder geregistreerd en ook kunnen we nergens

[20] Bron: WiMRA 2021, *Factsheet Wonen in Diemen 2021*. Zie bijlage 3.
[21] De gemeenteraad heeft in november 2022 twee moties aangenomen die zouden moeten leiden tot een transparantere verdeling van particuliere sociale huurwoningen en van middeldure huurwoningen.

nagaan wat de huurprijs van een particuliere huurwoning is. Een andere complicatie is het feit dat de sociale huurwoning van een particuliere eigenaar niet gereguleerd is. De hoogte van de huur wordt alleen, en in beperkte mate, gereguleerd door het Woningwaarderingsstelsel (WWS). Zie paragraaf 3.2.1 voor een verdere uitleg hierover.

Het is in principe mogelijk om de vergunningplicht voor huisvestingsvergunningen van sociale huurwoningen van particuliere eigenaren te gaan toepassen op de bestaande particuliere huurvoorraad, maar hierbij moet goed worden afgewogen wat dit betekent voor het bestaande handhavingsbeleid. Gebrek aan capaciteit zorgt op dit moment voor dat we andere prioriteiten moeten stellen.
In het algemeen wordt in de handhaving nu prioriteit gegeven in gevallen waarbij sprake is van ondermijning, klachten vanuit de omgeving, en waarbij veiligheid in het geding is. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt naar type of eigendom woning.

De gemeente stimuleert actief dat sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten geëxploiteerd worden door woningcorporaties. Daarmee is transparantie in toewijzing volgens de reguliere toewijzingsnormen en -criteria in WoningNet gewaarborgd. Daar waar de ontwikkelaar/verhuurder de woningen in eigen beheer wil houden maken wij concrete afspraken over eenduidig, transparant en toegankelijk aanbieden en toewijzen van de woningen waarbij de gemeente het van groot belang vindt dat de woningen worden toegewezen aan woningzoekenden die bij WoningNet staan ingeschreven.

De gemeente is in gesprek met een aantal verhuurders die middeldure huurwoningen in nieuwbouwprojecten (gaan) verhuren. Die gesprekken hebben duidelijke kaders omdat in het bestemmingsplan is vastgelegd dat in de nieuwbouwprojecten in bijvoorbeeld Holland Park en Hof van Saan locaties bestemd zijn voor middeldure huurwoningen en dat nauwkeurig is omschreven hoe hoog de huur van deze woningen mag zijn.
Voor wat betreft de inkomensgroepen die in aanmerking komen voor deze woningen hebben we dit via onze Doelgroepenverordening
[22] geregeld. Per nieuwbouwproject is er sprake van maatwerk en wordt er gebruik gemaakt van directe bemiddeling. Zo is het bij Holland Park West geregeld dat bijzondere beroepsgroepen en Diemenaren voorrang krijgen. Voor bestaande woningen in Holland Park Campus zijn er al afspraken om docenten met voorrang voor een woning in aanmerking te laten komen. En voor ieder nieuwbouwproject maken we hierover privaatrechtelijke afspraken binnen de mogelijkheden die er zijn. Over het algemeen zijn de volgende criteria relevant voor de verhuur van middeldure huurwoningen: inkomen, huishoudgrootte, lokale voorrang, toewijzing aan cruciale beroepen en directe bemiddeling.

2.7.2 Transparant aanbod particuliere huurwoningen

Om meer inzicht te krijgen in het toewijzingsproces van sociale en middeldure huurwoningen in particulier bezit zou er in een ideale situatie één aanbodsysteem worden gebruikt waar alle particuliere verhuurders hun huurwoningen aanbieden, met duidelijke toewijzingscriteria.

Met **alle** verhuurders in gesprek gaan over één aanbodsysteem is echter niet goed te realiseren voor een gemeente als Diemen alleen. Particuliere woningverhuurders vormen een uiteenlopende groep. Een meerderheid is niet aangesloten bij een brancheorganisatie. Op dit moment is er geen platform of aanbodsysteem waarbij alle particuliere verhuurders aangesloten zijn. Daarnaast weten we niet welke huurniveaus aangeboden worden door de verhuurders en wie de kleinere particuliere verhuurders zijn cq. waar de woningen van kleine verhuurders zich bevinden.

[22] Verordening Doelgroepen Woningbouw Diemen 2019. Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl)

Het Ministerie van BZK geeft aan dat een gemeente een specifiek toewijzingssysteem mag voorschrijven in de huisvestingsverordening. Het is zeer bewerkelijk om dit te organiseren, voor een gemeente als Diemen alleen, nog afgezien van het feit dat we niet alle verhuurders kennen. Daarnaast zal een eigen systeem zeer duur zijn om te realiseren en vraagt het capaciteit om te onderhouden.

Deze belemmeringen staan echter een verbetering niet in de weg om ervoor te zorgen dat er meer (in)zicht is in het aanbod.
Want wat we wel kunnen en willen doen is zorgen dat we *een zo volledig mogelijk* beeld krijgen van deze verhuurders, hun werkwijze bij de verdeling van woningen inventariseren, en deze informatie op onze website te delen om maximale transparantie te bieden. Op een later moment zou het ook zeer wenselijk zijn om met deze groep verhuurders prestatieafspraken te kunnen maken. Dit is echter sterk afhankelijk van de bereidheid van de verhuurders, van mogelijkheden die nieuwe wetgeving mogelijk gaat bieden (zie paragraaf 3.2.4), van onze capaciteit om de verhuurders effectief in kaart te brengen en van de prioritering van de ambtelijke capaciteit voor al onze volkshuisvestelijke doelen.

Wat willen we bereiken?
Optimale inzet om transparantie te verkrijgen in de woonruimteverdeling van sociale en middeldure huurwoningen van particuliere eigenaren

Wat gaan we hiervoor doen?

1. Bij nieuwbouwprojecten maken we waar mogelijk afspraken met ontwikkelaars over de woningtoewijzing van sociale en middeldure huurwoningen die niet in beheer van een woningcorporatie komen waarbij transparantie, toepassing lokale voorrang, ruimte voor bijzondere doelgroepen, inwoners met een urgentieverklaring en cruciale beroepen centraal staan. De Verordening Doelgroepen Woningbouw Diemen 2019 en andere huidige en toekomstige wetgeving zetten we optimaal in.
2. We willen een beter beeld krijgen van de particuliere verhuurders, we inventariseren waar mogelijk hoe de verdeling van die woningen in zijn werk gaat en plaatsen informatie hierover op onze website.
3. We streven ernaar om waar mogelijk ook met particuliere verhuurders prestatieafspraken aan te gaan.

3. Betaalbare woningen

Als we onze nieuwbouwplannen uitvoeren, dan zal de woningvoorraad in onze gemeente de komende jaren nog met ruim 3.200 woningen groeien.[23] Ten opzichte van de huidige voorraad van tegen de 16.000 woningen is dit een toename van 20%.
We willen dat de nieuwe woningen van goede, toekomstbestendige kwaliteit zijn. Maar we willen ook dat ze betaalbaar zijn voor de woningzoekende. Net als in de bestaande woningvoorraad moeten er voldoende woningen zijn voor de lage en middeninkomens.

Ons woonbeleid concentreert zich op het sociale en middeldure segment, omdat de tekorten hier het grootst zijn. In de sociale huursector kampen we met lange wachttijden voor woningzoekenden. Maar ook in het middensegment is dat het geval: de huur- en koopprijzen in de vrije sector zijn de afgelopen jaren zo sterk gestegen dat een woning in Diemen voor steeds meer mensen buiten bereik ligt. We zien de middenklasse in onze gemeente gestaag kleiner in omvang worden. Voor startende huishoudens met een middeninkomen wordt het steeds lastiger om zich in Diemen te vestigen.

In onderstaande tabel is in percentages van de totale woningvoorraad de verschillende huishoudens naar inkomen weergegeven tussen 2017 en 2021. Hier is goed te zien dat de afgelopen jaren het aandeel hoge inkomens significant is gestegen en dat het aandeel middeninkomens in Diemen iets is afgenomen.

Tabel 1. Inkomensverdeling Diemen, 2017-2021 (% van de totale woningvoorraad)

Huishoudens naar inkomen	2017	2019	2021
lager (doelgroep sociale huur)	40%	43%	39%
midden (tot 1,5x modaal)	21%	18%	16%
hoger	38%	38%	45%

Bron: WiMRA factsheet Wonen in Diemen 2017,2019,2021

In het vervolg van dit hoofdstuk behandelen we per segment van de woningmarkt de specifieke uitdagingen voor de komende jaren op het gebied van betaalbaarheid. We geven daarbij aan wat we hier zelf aan kunnen bijdragen en welk beroep we op woningcorporaties en marktpartijen willen doen.

3.1 Corporatiewoningen

De belangrijkste taak van woningcorporaties is het bouwen en beheren van betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens.
Veruit de meeste corporatiewoningen vallen in de categorie ‘sociale huur’, ook wel gereguleerde huur of DAEB[24] genoemd. In 2024 behoren de huurwoningen met een maandelijkse huurprijs tot € 879,66 tot deze categorie.[25]

3.1.1 Doelgroep sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn niet voor iedereen beschikbaar. Binnen de kaders van Europese regelgeving bepaalt de rijksoverheid wie voor een sociale huurwoning in aanmerking komt. In

[23] Zie bijlage 2 voor een volledig beeld van het woningbouwprogramma voor de komende jaren.
[24] Deze afkorting staat voor: Diensten van Algemeen Economisch Belang. Het betreft diensten die maatschappelijk relevant, maar financieel onvoldoende rendabel zijn om aan de markt over te laten. Deze diensten kunnen met staatssteun worden uitgevoerd zonder dat er juridisch gezien sprake is van oneerlijke concurrentie.
[25] De meest actuele informatie over de prijsgrenzen en toewijzingsregels voor sociale huurwoningen is te vinden in de infographic ‘Toewijzen van woningen 2024’ op www.volkshuisvestingnederland.nl.

2024 gaat het om meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 en eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699, de zogenaamde DAEB-grens. Corporaties moeten jaarlijks 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan deze doelgroep toewijzen.

Tenminste 7,5% van alle corporatiewoningen mag vrij worden verhuurd. Dus ook aan mensen met een inkomen boven de DAEB-grens. Er bestaat de mogelijkheid om een afspraak te maken over vergroting van de vrije toewijzingsruimte naar maximaal 15%. Gezien de grote schaarste aan sociale huurwoningen in onze gemeente en in de regio vinden wij vrije toewijzingsruimte niet wenselijk. Sociale huurwoningen moeten zoveel mogelijk beschikbaar blijven voor de doelgroep lagere inkomens.

Daarnaast moeten corporaties woningen passend toewijzen. Huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen (ongeveer € 25.000 voor 1-persoonshuishoudens, en ongeveer € 34.500 voor meerpersoonshuishoudens) moeten in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 650,43 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 697,07 voor 3- en meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2024). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderingen.

Wij zien dat actief woningzoekenden die in Diemen reageren op een sociale huurwoning voor het overgrote deel (86%) een inkomen hebben waarmee ze alleen in aanmerking komen voor een woning met een huur tot aan de aftoppingsgrens.[26] Wij vinden het wenselijk dat jaarlijks minstens 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan de inkomens onder de grens voor passend toewijzen. Daarbij is het ook wenselijk nieuwbouw voor de laagste inkomens beschikbaar te hebben. Daarom willen we prestatieafspraken met de aanbieders maken om ook een deel van de nieuwbouw sociale huurwoningen toe te wijzen aan deze zogenoemde ‘primaire doelgroep’. Dat vragen wij ook van ontwikkelaars/beleggers die sociale huurwoningen zelf in beheer houden.

3.1.2 Duur- en goedkoop scheefwonen

Bij toewijzing houden corporaties rekening met de regels voor passend toewijzen. Voor zittende huurders hebben we in lijn met het coalitieakkoord specifieke aandacht voor scheefwonen.

Voor duur scheefwonende huurders zijn de woonlasten te hoog in verhouding tot het inkomen.[27] Cijfers uit 2021 laten zien dat 25% van de corporatiehuurders duur scheef woonde, zie tabel hieronder. De komende jaren zullen we de ontwikkeling van te duur scheefwonen monitoren en hierover zo nodig in gesprek gaan met de corporaties en het HPD.
Naast duur scheefwonen bestaat er ook goedkoop scheefwonen. Goedkope scheefwoners zijn huurders met een (inmiddels) ‘te hoog’ inkomen die in een sociale huurwoning wonen. Zij doen dat deels omdat ze op de vrije markt geen betaalbaar alternatief kunnen vinden.

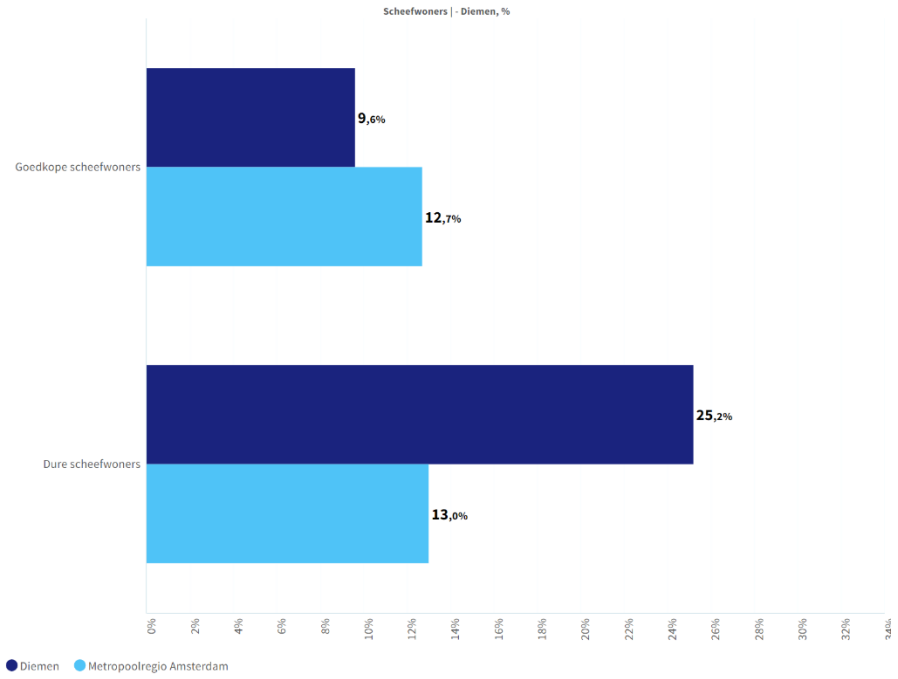
[26] Bron: Woonruimteverdeling in de regio Amsterdam, jaarrapportage 2021.

[27] Een huishouden woont duur scheef als het belastbaar huishoudinkomen lager is dan € 44.655 en in een woning woont met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens bedraagt € 633,25 voor huishoudens met één of twee personen en € 678,66 voor huishoudens met drie of meer personen. Alle bedragen hebben betrekking op het jaar 2021.

Goedkope scheefheid komt in Diemen relatief weinig voor. Het ging in 2021 om ongeveer 10% van alle corporatiewoningen.[28] Het is in het algemeen belang als tenminste een deel van deze huurders verleid wordt om door te stromen naar een woning buiten het sociale segment. De afspraken over het daartoe toe te passen huurbeleid of huurverhogingsbeleid is een middel van de woningcorporaties om toe te passen. Het is niet aan de gemeente om daarop te sturen. Daar waar we kunnen, zullen we via voorlichting en algemene afspraken goedkoop scheefhuren trachten te beïnvloeden. Meer aanbod van huurwoningen in het middensegment speelt hierbij overigens ook een belangrijke rol.

We hebben geen zicht op het aantal dure scheefwoners in de particuliere voorraad of in de vrije sector.

Tabel 2. Percentage goedkope- en dure scheefwoners in Diemen (donkerblauw) ten opzichte van Metropoolregio Amsterdam (lichtblauw)



Bron: www.waarstaatjegemeente.nl

3.1 Wat willen we bereiken?

We willen dat beschikbare betaalbare woningvoorraad bij de juiste doelgroep terecht komt

[28] Bron: www.waarstaatjegemeente.nl. 2021 is het meest recente jaar waarover bij het schrijven van deze woonvisie cijfers beschikbaar waren.

3.1 Wat gaan we daarvoor doen?

1. Alle sociale huurwoningen moeten beschikbaar blijven voor de doelgroep. We maken geen lokale afspraken over het verruimen van de vrije toewijzingsruimte voor corporaties.
2. We maken afspraken met woningcorporaties over de toewijzing van sociale huurwoningen in de nieuwbouw aan de primaire doelgroep.
3. Onze inzet is dat dat jaarlijks minstens 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan de inkomens onder de grens voor passend toewijzen voor de primaire doelgroep.
4. De komende jaren monitoren we de dure en goedkope scheefheid in het corporatiebezit in Diemen. We bespreken dit met de woningcorporaties en het HPD.

3.2 Particulierehuurwoningen

De particuliere huursector bedient een brede groep woningzoekenden met uiteenlopende inkomens- en vermogensposities. Ongeveer 34% van de totale woningvoorraad in onze gemeente is eigendom van particuliere verhuurders. Een deel daarvan (ongeveer 9% van de totale woningvoorraad) behoort tot de sociale huursector. Opgeteld bij het aandeel sociale huurwoningen van corporaties (22%) zorgt dit ervoor dat 31% van de totale woningvoorraad in onze gemeente uit sociale huurwoningen bestaat.[29] Hiermee zitten we iets boven het landelijke gemiddelde.

Tabel 3. Aantal particuliere huurwoningen in Diemen t.o.v. totale woningvoorraad

Voorraad particuliere huurwoningen in Diemen (schatting)	
Totaal aantal particuliere huurwoningen in 2021	5.413
Totaal aantal particuliere *sociale* huurwoningen in 2021	1.392
Totale woningvoorraad in 2021	15.467

Bron: WiMRA 2021

3.2.1 Sociale huurwoningen in particuliere voorraad

De komende jaren willen we ook in de particuliere huursector een evenredige bijdrage blijven leveren aan de huisvesting van de doelgroep van de sociale huursector, net zoals we dat al tientallen jaren doen. Of dat lukt, is mede afhankelijk van de keuzes van particuliere verhuurders. In tegenstelling tot corporaties zijn particuliere verhuurders niet wettelijk verplicht om hun investeringsbeslissingen af te stemmen op het woonbeleid van de gemeente. Verkoop of liberalisatie van particuliere sociale huurwoningen is van invloed op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in onze gemeente.

De beschikbaarheid van particuliere sociale huurwoningen hangt ook af van de mate waarin voor de woningen een geliberaliseerde huur gevraagd mag en zal worden. Woningen hebben punten op basis van het Woning Waardering Stelsel (WWS). Voor een woning met meer dan 141 WWS-punten is de huurprijs geliberaliseerd: de verhuurder en huurder zijn vrij

[29] Bron: WiMRA 2021, factsheet Diemen. Zie bijlage 3.

een huurprijs overeen te komen. Voor een woning met maximaal 141 WWS-punten mag een verhuurder bij aanvang van het huurcontract geen hogere huur vragen dan de geldende liberalisatiegrens van € 879,66 (prijspeil 2024).

We verwachten twee ontwikkelingen die de beschikbaarheid van particuliere sociale huurwoningen verminderen:

- Particuliere verhuurders investeren in hun woningen waardoor het aantal WWS-punten omhooggaat en de huurprijs geliberaliseerd wordt.
- Huurders die vanuit een (ver) verleden een sociaal huurcontract hadden, verhuizen waarna de huur bij de nieuwe huurder geliberaliseerd wordt.

Aan de andere kant kan het wetsvoorstel Betaalbare huur (zie paragraaf 3.2.4) ertoe leiden dat woningen die nu nog – volgens die wetgeving- ten onrechte een geliberaliseerd huurcontract hebben, alsnog aan de particuliere sociale huurvoorraad worden toegevoegd. Een deel van de verhuurders zal hun huurwoning verkopen als de inkomsten uit verhuur dalen.

Op grond van het Wetsvoorstel betaalbare huur (zie paragraaf 3.2.4) krijgen gemeenten een toezichthoudende rol in het handhaven op de hoogte van huurprijzen. Dat betekent echter niet dat we de hoogte zullen kennen van alle huren in onze gemeente. We zullen de omvang van de voorraad particuliere sociale huurwoningen via het tweejaarlijkse WiMRA-onderzoek en de Lokale Monitor Wonen[30] blijven monitoren.

3.2.2 Reguleren sociale huur in particuliere voorraad

Particuliere verhuurders zijn op moment van schrijven niet gebonden aan wettelijke regels voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen. Het gevolg daarvan kan zijn dat deze woningen ook aan midden- en hogere inkomens worden verhuurd.

We hebben de bevoegdheid op grond van de Huisvestingswet 2014 om de toewijzing van particuliere sociale huurwoningen te reguleren. Zo kunnen we bevorderen dat ook particuliere sociale huurwoningen passend worden toegewezen en de bestaanszekerheid van huurders niet wordt ondermijnd door te hoge woonlasten. In de looptijd van deze woonvisie zullen we afwegen of we gebruik gaan maken van deze bevoegdheid. Dat hangt er vanaf wat onze ervaringen zullen zijn met het toepassen van huisvestingsvergunningen aan middeldure huurwoningen waarop de verordening Doelgroepen Woningbouw Diemen 2019 van toepassing is, de invoering van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur (zie paragraaf 3.2.4) en de mogelijkheden voor handhaving.

3.2.3 Reguleren middeldure huurwoningen in particuliere voorraad

Middeldure huurwoningen zijn huurwoningen met een huur tussen de liberalisatiegrens en €1.229,89 (prijspeil 2024). Dit hebben we bepaald in de Verordening Doelgroepen Woningbouw Diemen 2019 (doelgroepenverordening). Voor middeldure huurwoningen die onder de doelgroepenverordening worden gebouwd, of waarvoor dit privaatrechtelijk is overeengekomen, spreken we af dat deze woningen ook daadwerkelijk aan de doelgroep met een middeninkomen toegewezen worden en dat dit voor langere termijn in stand gehouden wordt.

[30] De Lokale Monitor Wonen is een initiatief van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en geeft per gemeente inzicht in de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale en particuliere huurwoningen.

3.2.4 Wet betaalbare huur en Wet goed verhuurderschap

De particulier verhuurder bepaalt zelf of een woning in het sociale, midden of hogere segment wordt verhuurd, tenzij bij nieuwbouwprojecten hierover afspraken zijn gemaakt en de doelgroepenverordening van toepassing is. De markt bepaalt de bovengrens. Door de grote schaarste aan huurwoningen heeft dit de laatste jaren soms geleid tot excessen, waarbij er extreme bedragen werden gevraagd, die de meeste woningzoekenden niet kunnen betalen.

Dit heeft het kabinet ertoe gebracht om het wetsvoorstel *Betaalbare huur* op te stellen. Zodra deze wet van kracht wordt, geldt het Woning Waardering Stelsel (WWS) niet langer alleen voor de sociale huursector, maar ook voor het middensegment tot en met 186 WWS-punten. Wat een (maximaal) redelijke huur voor een woning is, wordt dan gemaximeerd door de kwaliteit van de woning (uitgedrukt in aantal WWS-punten) en niet langer alleen bepaald door vraag en aanbod. Als de woning op grond van het aantal WWS-punten tot de sociale huursector behoort, moet de verhuurder de huur zo nodig direct verlagen. Gemeenten krijgen een toezichthoudende rol op de hoogte van huurprijzen. Op het moment van schrijven van deze concept woonvisie is de besluitvorming over het wetsvoorstel *Betaalbare huur* nog niet afgerond, en is nog niet zeker of en wanneer deze wet in werking treedt.

Op 1 juli 2023 is de *Wet goed verhuurderschap* in werking getreden. Deze wet introduceert een landelijke norm voor goed verhuurderschap. De wet geeft extra mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag, zoals woondiscriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een te hoge borg tegen te gaan. De wet verplicht ons om een meldpunt in te stellen voor klachten over particuliere verhuurders die zich niet volgens deze normen gedragen. Dit meldpunt is per 1 januari 2024 in werking getreden. Alle Diemense huurders kunnen hier terecht met meldingen over problemen met verhuurders. De wet geeft de gemeente de bevoegdheid om te handhaven op alleen huurders van particuliere verhuurders. Dit omdat het toezicht op de corporaties al is belegd bij de Autoriteit Woningcorporaties. In gevallen dat de gemeente niet kan handhaven op de klacht, zal deze geregistreerd worden en de melder zo nodig doorverwezen naar de juiste instantie. Naar aanleiding van de Wet goed verhuurderschap kan de gemeenteraad ook een vergunningplicht invoeren, waardoor actief gestuurd kan worden op goed verhuurderschap. Er zijn twee typen verhuurvergunningen die gemeenten kunnen instellen: een verhuurvergunning voor verhuur van woonruimten in een aangewezen gebied waar de leefbaarheid onder druk staat en een verhuurvergunning voor verhuur van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten. We zullen onderzoek doen of een verhuurvergunning in de huidige Diemense situatie van meerwaarde is. Er zijn twee verhuurvergunningen mogelijk. Er is een algemene verhuurvergunning die alleen ingevoegd kan worden in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Daarnaast is er is een verhuurvergunning arbeidsmigranten die specifiek gaat over het verhuren van verblijfsruimten aan migranten. Op het oog lijkt de meerwaarde van deze verhuurvergunningen beperkt.

Wat willen we bereiken?

We willen meer zicht op de particuliere huurvoorraad in Diemen om zo de betaalbaarheid van het sociale en middenhuur segment te waarborgen

Wat gaan we hiervoor doen?

1. Via de WiMRA en de Lokale Monitor Wonen blijven we de omvang van de sociale particuliere huurvoorraad monitoren.
2. We doen onderzoek naar de toepassing van huisvestingsvergunningen voor de sociale huurwoningen van particulier verhuurders. Dat doen wij nadat de nieuwe wetgeving is vastgesteld.
3. De huisvestingsvergunningsplicht voor middeldure huurwoningen waarop de Verordening Doelgroepen Woningbouw 2019 op van toepassing is blijft bestaan.
4. We behandelen de meldingen aan het Meldpunt over problemen met verhuurders en handhaven op misstanden van particuliere verhuurders waar mogelijk.
5. We onderzoeken of een verhuurvergunning op grond van de Wet Goed Verhuurderschap in de huidige Diemense situatie van meerwaarde is.

3.3 Betaalbare koopwoningen

De prijzen van koopwoningen in onze regio zijn de afgelopen jaren tot recordhoogte gestegen. Een koopwoning is daardoor voor steeds meer mensen onbereikbaar geworden. Mensen die al eerder een woning hebben gekocht en overwaarde hebben opgebouwd, kunnen in deze markt meestal nog wel meekomen. Maar voor veel startende kopers is het buitengewoon lastig om een betaalbare woning te bemachtigen. Dit verklaart waarschijnlijk mede de afname van het aantal huishoudens met een middeninkomen in onze gemeente. Door de sterke stijging van de hypotheekrente is de markt voor koopwoningen sinds 2022 wel in wat rustiger vaarwater gekomen, maar van een prijsdaling is (nog) geen sprake geweest. De vooruitzichten voor 2024 en verder laten alweer een stijging zien.

3.3.1 Sturing op betaalbare koopwoningen

Onze mogelijkheden om te sturen op de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor woningzoekenden met een lager tot middeninkomen zijn beperkt. We hebben op dit gebied weinig wettelijke bevoegdheden, maar benutten deze wel maximaal.

Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

We maken al langer gebruik van de mogelijkheid om bij nieuwbouw een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding (doorverkoopverbod) in de privaatrechtelijke overeenkomsten op te nemen. Deze bepalingen houden in dat de koper een bepaalde periode zelf in de woning moet gaan wonen. Hiermee voorkomen we dat nieuwbouw koopwoningen worden aangekocht als beleggingsobject en na oplevering direct worden omgezet naar vrije sector huurwoningen, of direct met winst worden doorverkocht.

Opkoopbescherming

Sinds 1 juli 2022 beschermen we bestaande koopwoningen tegen omzetting naar huurwoningen met de opkoopbescherming. In onze gemeente geldt de opkoopbescherming momenteel voor woningen met een WOZ-waarde tot € 512.000[31]. Met de keuze voor deze prijsgrens sluiten we aan bij het beleid van de gemeente Amsterdam. Slechts bij uitzondering kan er een vergunning aangevraagd worden om de woning te verhuren.

Starterslening

[31] Zie Opkoopbescherming Diemen - Gemeente Diemen

We bieden de lokaal gebonden woningzoekende de mogelijkheid om hun reguliere financiering aan te vullen met een starterslening van de gemeente. Van deze regeling is de laatste jaren weinig gebruik gemaakt. We vermoeden dat dat komt doordat het gat tussen wat starters regulier kunnen financieren en de marktprijzen van koopwoningen in onze gemeente te groot is om met een starterslening te overbruggen.
Toch willen we doorgaan met het aanbieden van de starterslening en hier meer publiciteit aan geven.

Een verhoging van het maximale leenbedrag (nu € 45.000) is op zichzelf mogelijk maar zou een beperkt effect hebben, omdat de koopsom van de woning vanwege de Nationale Hypotheek Garantie niet hoger mag zijn dan € 435.000 (prijspeil 2024) en de starterslening niet meer dan 20% van de koopsom mag dekken. Niet alleen worden er in deze prijsklasse maar weinig woningen aangeboden, ook zijn deze zelfs met een maximale aanvullende lening voor veel starters nog onbereikbaar. We verwachten daarom dat een verhoging van het maximale bedrag van de starterslening weinig effect heeft op de beschikbaarheid van koopwoningen voor deze doelgroep.

Nationaal Fonds Koopstarters
Op het moment van schrijven van deze woonvisie werkt het kabinet aan een *Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.* De Tweede Kamer heeft hiervoor in een amendement 40 miljoen euro beschikbaar gesteld. De bedoeling is om met dit fonds starters met een inkomen tot 2x modaal te ondersteunen bij de aanschaf van een woning met een koopsom tot € 350.000. OP het moment dat hierover meer bekend is zullen we onderzoeken of dit meerwaarde heeft voor de Diemense woningzoekende

3.3.2 Betaalbare koopwoningen nieuwbouw

Het zou zeer gewenst zijn om ook in de nieuwbouw betaalbare koopwoningen te realiseren. Betaalbare koopwoningen hebben een koopprijs tot € 390.000.[32]
In de huidige Diemense woningmarkt is het echter niet reëel om te veronderstellen dat er woningen met een marktwaarde tot € 390.000 de komende tijd kunnen worden gebouwd. Dit heeft de volgende redenen:

- Er zijn op dit moment geen locaties beschikbaar waar we deze woningen (nog) kunnen programmeren.
- Het opnemen van betaalbare koopwoningen in onze woningbouwplanning zou het aanbod van betaalbare huurwoningen verminderen, omdat de financiële haalbaarheid van het ontwikkelingsproject als geheel gewaarborgd moet blijven. Met andere woorden: betaalbare koopwoningen zullen dan de plek van sociale en middeldure huurwoningen innemen. Dit zou ten koste gaan van de lagere inkomens die aangewezen zijn op dit segment huurwoningen. Dit is onwenselijk omdat juist in dit segment de grootste tekorten liggen.
- Met de huidige grond- en bouwprijzen zijn ontwikkelaars niet bereid om betaalbare koopwoningen te realiseren zonder daarbij aanzienlijke financiële steun van de gemeente te moeten vragen. Zij zouden namelijk ver onder de kostprijs moeten gaan verkopen.

[32] De betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks door de rijksoverheid geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2024 is de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op € 390.000,-

- Vervolgens is er de belangrijke maar moeilijk te realiseren opgave om betaalbare koopwoningen goed bij de doelgroep te krijgen en vooral meerjarig te behouden.

Gezien de behoefte aan betaalbare koopwoningen wil de gemeente twee mogelijkheden onderzoeken:

Koopstart
Er zijn verschillende gecertificeerde methoden in Nederland in gebruik om koopwoningen toegankelijk te houden voor starters of mensen met een lager inkomen, waarbij *Koopstart* het onderzoeken waard is. Een aantal projectontwikkelaars waar wij mee werken zijn hiervoor licentiehouder. We kunnen onderzoeken of bestaande licentiehouders (AM Wonen en BPD) nog mogelijkheden zien in hun huidige projecten, mits dat de ontwikkeling niet negatief beïnvloedt.

De gemeente stelt echter dat zelfs deze gecertificeerde koopvorm niet mag leiden tot een vermindering van het aantal sociale- en middeldure huurwoningen. Immers, de beschikbaarheid op langere termijn van sociale en middeldure huurwoningen, die onder de Doelgroepenverordening vallen, is wel gegarandeerd. Voor huurwoningen geldt immers een verplichting tot het handhaven van een betaalbare huurprijs gedurende minstens 25 jaar, en in het geval van woningcorporaties vaak zelfs langer. Deze garantie van betaalbaarheid geldt echter niet voor koopvormen zoals *Koopstart*. Bovendien is de gemeente niet ingericht om een gecertificeerde koopvorm zelf in beheer te nemen.

Betaalbare koopwoningen door minder eisen te stellen

Men kan betaalbare koopwoningen realiseren door minder eisen te stellen over grootte, beeldkwaliteit en uitrustingsniveau. Deze optie heeft niet onze voorkeur aangezien Diemen een naam hoog heeft te houden op het gebied van kwalitatief goede nieuwbouw, vaak met een hoger kwaliteitsniveau dan noodzakelijk. Hier zijn wij trots op en deze reputatie houden wij graag in stand. En uiteraard aan wij niet voorbij aan de wettelijk voorgeschreven technische eisen.

Mochten er zich echter mogelijkheden voordoen in toekomstige kleinere ontwikkelprojecten om kleinere woningen met een lager kwaliteitsniveau te realiseren en op deze manier betaalbare koopwoningen te creëren, dan staan wij daar voor open.
Dan nog steeds blijft het een forse uitdaging, zoals hiervoor omschreven (toezicht- en reguleringskader), om deze woningen ook langdurig betaalbaar te houden door bij doorverkoop de woning weer voor een betaalbare prijs bij de juiste doelgroep terecht te laten komen.

3.3 Wat willen we bereiken?
We willen bevorderen dat koopwoningen zoveel mogelijk worden gekocht en bewoond door de (inkomens)doelgroep waarvoor ze bestemd zijn.

3.3 Wat gaan we hiervoor doen?
1. We maken optimaal gebruik van de mogelijkheid om een zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming op te leggen aan kopers van koopwoningen.

2. We beschermen bestaande koopwoningen tot € 512.000 tegen omzetting naar huurwoningen via de opkoopbescherming.
3. We handhaven de Starterslening, evalueren de voorwaarden en maken werk van promotie.
4. We nemen geen verdere maatregelen om bestaande koopwoningen beter bereikbaar te maken voor koopstarters, totdat er meer duidelijkheid is over het *Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen* en de lokale marktsituatie zo is dat deze maatregelen ook echt effectief kunnen zijn.
5. We onderzoeken met bestaande licentiehouders of *Koopstart* een middel kan zijn om betaalbare koop in de bestaande nieuwbouwplannen een rol kan spelen zonder dat betaalbaarheid van het project of de portie sociale en middeldure huurwoningen in gevaar komt.
6. We blijven open staan voor andere initiatieven van ontwikkelaars en woningeigenaren om betaalbare koop te realiseren. Als dat betekent dat we daardoor kleinere woningen realiseren en minder kwalitatieve eisen stellen dan willen wij daarover in gesprek.

4. Passende woningen

De komende jaren richten we ons met name op huisvesting voor starters en ouderen. Waar voor starters betaalbaarheid van woningen een grote rol speelt, zijn voor ouderen levensloopbestendigheid, de voorzieningen in de buurt en beschikbaarheid van zorg grote voorwaarden voor een passende woning. Vooral door vergrijzing neemt de vraag naar langdurige zorg de komende jaren sterk toe. Deze ontwikkeling gaat samen met de landelijke beleidskeuze om het aantal verblijfplaatsen in zorginstellingen af te bouwen, of in elk geval niet mee te laten groeien met de behoefte. De beschikbaarheid van voldoende passende woningen is een essentiële voorwaarde om dit beleid van extramuralisering te laten slagen. Dit zorgt voor een groeiende verwevenheid tussen het woonbeleid en het beleid voor langdurige zorg. Ouderen zijn daarbij de grootste en snelst groeiende doelgroep, maar de extramuralisering van de zorg heeft ook gevolgen voor sommige mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking en de doelgroep van beschermd wonen, die vooral gebruik maakt van de geestelijke gezondheidszorg.

De pijler *Wonen en zorg* uit de vorige woonvisie is integraal in dit hoofdstuk opgenomen. Dit hoofdstuk is opgedeeld in paragrafen per aandachtsgroep en gaat in op actuele ontwikkelingen op het gebied van wonen, en wonen met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

4.1 Aandachtsgroepen

We streven ernaar om kwetsbare groepen met een urgente woonvraag een woning te bieden, al dan niet in samenwerking met de regiogemeentes. Uiteraard maken wij bij de huisvesting van kwetsbare groepen goede afspraken met verhuurders, zorg- en welzijnsorganisaties, politie en de huurdersvereniging. Afspraken gaan over bijvoorbeeld goed huurderschap, zorgbegeleiding op maat en het voorkomen/tegengaan van overlast.

We komen nog niet overal met concrete oplossingen omdat we voor sommige aandachtsgroepen nog een verdiepingsslag moeten maken op het gebied van wat deze groepen nodig hebben aan huisvesting, zorg en ondersteuning. Daarnaast participeren wij sinds 2022 in een MRA[33] traject in het kader van het landelijke Programma ‘Een thuis voor iedereen’[34]. En bij de Tweede Kamer ligt op het moment van schrijven van deze woonvisie het wetsvoorstel ‘Versterking regie op de volkshuisvesting’. In dat wetsvoorstel staat opgenomen dat gemeenten in 2026 een volkshuisvestelijk programma moeten opstellen. Er vanuit gaande dat dit wetsvoorstel doorgang vindt, ontwikkelen we deze Woonvisie te zijner tijd door naar een dergelijk volkshuisvestingsprogramma. In het volkshuisvestelijk programma brengen we onder andere de woonbehoefte van aandachtsgroepen[35] in beeld. Regionale afstemming is hierbij belangrijk. Het is de planning om in 2024 in de regio te beginnen met de afstemming over de huisvesting van bepaalde aandachtsgroepen[36], zodat

[33] MRA staat voor de Metropool Regio Amsterdam.
[34] Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.
[35] Vooralsnog zijn de aandachtsgroepen (inclusief urgenten) volgens het rijk: dak- en thuislozen, statushouders, mensen die uitstromen uit instellingen, maatschappelijke opvang en de jeugdhulp, mantelzorgontvangers- en verleners, arbeidsmigranten, stoppende sekswerkers, ex-gedetineerden, uitwonende studenten, woonwagenbewoners en mensen met een sociale of medische urgentie.
[36] Bijvoorbeeld arbeidsmigranten en studenten.

we, waar dat kan, regionaal met elkaar samenwerken bij het huisvesten van aandachtsgroepen.
Op lokaal niveau betrekken we onze woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties bij ons volkshuisvestelijk programma om ervoor te zorgen dat huisvesting en ondersteuning op elkaar aansluit. We willen bindende wederkerige afspraken maken met woningcorporaties, particuliere verhuurders, zorg- en welzijnaanbieders/zorgkantoren en andere partijen. Dit kan onder meer inhouden dat er overleg plaatsvindt tussen woningcorporaties, zorgaanbieders en andere relevante partijen om de behoeften van aandachtsgroepen te identificeren en hierop in te spelen.

4.1 Wat willen we bereiken?
We willen passende woningen bieden voor onze aandachtsgroepen
De beschikbaarheid van voldoende passende woningen heeft onze aandacht. We willen dat alle Diemenaren, dus ook Diemenaren met een zorg en/of ondersteuningsvraag, goed kunnen wonen.

4.1 Wat gaan we hiervoor doen?
1. We maken inzichtelijk wat (lokaal en regionaal) de zorgbehoefte en huisvestingsvraag is van onze aandachtsgroepen.
2. In samenwerking met woningcorporaties, particuliere verhuurders en zorg- en welzijnsorganisaties zorgen we ervoor dat de huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen op elkaar aansluit.
3. We passen onze huisvestingsverordening en beleidsregels woonruimteverdeling en urgentie aan, zodat we onze urgenten zo goed mogelijk kunnen helpen.
4. We maken afspraken met woningcorporaties, en waar mogelijk ook met particuliere verhuurders, om voldoende woningen te reserveren voor onze aandachtsgroepen en urgenten. We spreken elkaar regelmatig hierover en monitoren de huisvesting omtrent aandachtsgroepen en urgenten.
5. Bij nieuwbouwprojecten nemen we, waar mogelijk, de huisvesting van aandachtsgroepen mee in gesprek met ontwikkelaars en/of woningcorporaties.

4.2 Starters en jongeren
Deze paragraaf gaat over de woningbehoefte van starters en jongeren. Een definitie hiervan is niet eenvoudig te geven en de groep is divers. Er zijn studenten die tijdelijk een woonplek zoeken, maar er zijn ook jongeren die toe zijn aan een eigen zelfstandige woning, alleen of met partner. Zij hebben gemeen dat zij geen zelfstandige huurwoning achterlaten. De woningnood is groot, en dat betekent dat de leeftijdsgrens voor een starter van +30 jaar geen uitzondering is helaas.

4.2.1 Studentenwoningen
De voorraad specifieke studentenwoningen in Diemen is van oudsher groot. Op dit moment kennen we twee grote locaties met studentenhuisvesting: de flats aan de Rode Kruislaan en de Campus Diemen Zuid. Met deze twee complexen huisvest Diemen een relatief groot aandeel studenten in de regio.

We zien dat de bewoners van de studentenhuisvesting een uiteenlopende doelgroep vormen. Het opleidingsniveau varieert van MBO tot WO. Daarnaast zien we een behoorlijk aandeel internationale studenten. Door het gebruik van campuscontracten, een tijdelijke

vorm van een huurovereenkomst die afloopt wanneer iemand stopt met studeren, is de doorloop in de studentenhuisvesting relatief hoog.

4.2.2 Huisvesting voor jongeren en starters

In de huidige woningmarkt is het voor jongeren en starters bijzonder lastig om een eigen woonruimte te vinden. Veel jongeren en starters blijven daardoor lang – en soms te lang- thuis wonen. Dat kan in het uiterste geval een negatief effect hebben op hun ontwikkeling en op de relatie met andere gezinsleden. Het is van bijzonder belang dat jongeren en starters op zichzelf kunnen gaan wonen als ze daaraan toe zijn.

In de Woonvisie 2018-2023 hebben we ervoor gekozen om niet in te zetten op mee, maar wel op extra woonruimte voor starters en jongeren. Een consulterend gesprek met de Jongerenraad over het woonbeleid voor de periode vanaf 2024 geeft aanleiding om deze keuze verder uit te werken. De Jongerenraad wijst erop dat studenten en werkende jongeren in verschillende levensfasen zitten, waardoor het samenleven lastig kan zijn. Liever ziet de Jongerenraad dat woonruimte voor starters apart van de specifieke studentenhuisvesting wordt gerealiseerd.

Woonwensen van jongeren en starters zijn heel divers: voor een deel is Diemen echt een thuis. Een ander deel voelt zich minder verbonden en wil graag elders in Nederland of in het buitenland gaan wonen. Sommige starters lijkt het leuk om een woning te delen met vrienden, anderen willen graag een plek voor zichzelf. Overeenstemming is er over het idee dat het prima is om te starten in een onzelfstandige woning, studio of een klein appartement. Maar op den duur wil iedereen kunnen doorstromen naar een passende woning.

We blijven in gesprek met woningcorporaties en projectontwikkelaars hoe we in de doorontwikkeling van het woningaanbod de komende jaren kunnen inspelen op de woonbehoefte van starters. Daarbij baseren we ons op de ontwikkeling van de woonvraag van jongeren zoals die voortkomt uit het WiMRA 2021 en andere onderzoeken, en betrekken we het Huurdersplatform Diemen, Jongerenraad of andere belanghebbenden. We onderzoeken de mogelijkheid om bij de toewijzing van passende woningen voorrang te geven aan starters met een lokale binding. Zoals aangegeven in paragraaf 3.3. bekijken we - in relatie tot de ontwikkelingen rondom het *Nationaal fonds koopstarters*- daarnaast ook of we nog meer kunnen doen om starters te ondersteunen bij de aankoop van hun eerste woning.

Onze huisvestingsverordening laat onder voorwaarden woningdelen toe waardoor meer jongeren of starters in hun woningbehoefte kunnen voorzien.

4.2 Wat willen we bereiken?

We willen meer woningen voor jongeren en starters realiseren

Diemen huisvest al een flink aantal studenten. Onderzoek wijst uit dat er echter wel een tekort is aan woningen voor jongeren/starters. Voor deze groep willen wij meer woningen creëren.

4.2 Wat gaan we hiervoor doen?

1. We stimuleren een passend woningbouwprogramma die jongeren en starters zoveel mogelijk bedient.

2. We onderzoeken de mogelijkheid om bij de toewijzing van passende woningen voorrang te geven aan jongeren en starters met een lokale binding.
3. In het woonruimteverdeelsysteem wordt middels situatiepunten ingezet op de doorstroom van kwetsbare jongeren (met wmo ondersteuning en pleegjongeren)
4. We handhaven het voornemen om het aantal studentenwoningen in Diemen niet uit te breiden.

4.3 Ouderen

In deze paragraaf staat de oudere centraal. Ook deze groep is zeer divers samengesteld, van zeer actief tot zorgbehoevend. De woonwensen verschillen daarmee ook. En deze groep zal sterk groeien. Ons woningaanbod moet toegesneden zijn op al deze verschillende woonwensen. Dit is een van de grootste opgaven voor deze woonvisie.
De komende jaren is vergrijzing een belangrijk demografisch thema dat van invloed is op de ontwikkeling van de woningbehoefte. Het aantal inwoners van 80 jaar en ouder zal de komende decennia sterk gaan groeien.

Door het extramuraliseringsbeleid in de zorg moeten ouderen langer zelfstandig blijven wonen, wat veel ouderen overigens ook graag willen. Zorg en ondersteuning worden vaker thuis of in de buurt verleend. De gemeente is verantwoordelijk voor hulp bij het huishouden, persoonlijke begeleiding, hulpmiddelen, woningaanpassingen en dagbesteding.

In 2022 is het landelijke *Programma Wonen en zorg voor ouderen* als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda door de Rijksoverheid vastgelegd. Het heeft drie actielijnen:

1. Versnellen van de woningbouw

Er worden sneller meer woningen gebouwd; van de 900.000 woningen die tot en met 2030 worden gebouwd, bouwen we minstens 290.000 voor ouderen. Hiervan zijn 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 verpleegzorgplekken. Zowel nieuw als bestaande bouw wordt hiervoor benut.

2. Informeren, ontzorgen en verbeteren doorstroming

Deze actielijn zet in op het informeren en ontzorgen van ouderen, zodat zij vroegtijdig nadenken over hun toekomstige woonwensen en het aantrekkelijk voor hen wordt om te verhuizen. Het verhuizen naar een toekomstbestendige woning door ouderen bevordert hiernaast de algehele doorstroming in de verhuisketen.

3. Verbetering leefomgeving,

Het realiseren van voldoende voorzieningen voor ouderen in de wijk, die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten, zodat ouderen langer fit, gelukkig en zelfstandig kunnen blijven wonen.

4.3.1 Geclusterd wonen

Om goed op deze ontwikkelingen te kunnen inspelen, hebben we in 2022 in regionaal verband (Amstelland[37]) onderzoek laten doen naar de woon- en zorgbehoefte van ouderen

[37] De Amstelland regio bestaat uit de gemeenten Amstelveen, Aalsmeer, Diemen, Ouder-Amstel en Uithoorn.

en de verwachte ontwikkeling daarvan tot 2040. Deze woonzorganalyse (zie bijlage 4) maakt inzichtelijk dat het verhogen van de drempel voor opname in een verzorgings- of verpleeghuis leidt tot een groeiende behoefte aan bijzondere woonvormen, die de ruimte tussen volledig zelfstandig wonen in een reguliere woning en opname in een zorginstelling overbruggen.

In de woonzorganalyse heten deze woonvormen 'geclusterd wonen': "een uiteenlopend palet aan woonvormen: van verpleeghuizen tot aanleunwoningen, (knarren)hofjes, woonzorgboerderijen etc." Het gezamenlijke kenmerk van geclusterde woningen is dat ze een zekere mate van beschutting en gemeenschap bieden. Een groot deel van de ouderen met een (zware) zorgvraag woont in een geclusterde woonvorm. Daarnaast zijn er ook ouderen *zonder* zorgvraag die -uit voorzorg of vanwege een behoefte aan comfort of sociale contacten- kiezen om in een geclusterde woonvorm te gaan wonen." Geclusterd wonen is dus een breed begrip. In onze gemeente kunnen bijvoorbeeld woonzorgcentrum Berkenstede en de te ontwikkelen Rietschuurhof onder deze noemer worden geschaard.

De woonzorganalyse laat zien dat het huidige aanbod van geclusterde woonvormen in Diemen niet toereikend is om in de (toekomstige) vraag te voorzien. De komende jaren loopt dit tekort op tot 770 woningen in 2030 en 1.180 woningen in 2040. Zie hiervoor bijlage 4.

Bij de verdere uitwerking van ons woningbouwprogramma verdient de realisatie van geclusterde woonvormen voor ouderen daarom onze bijzondere aandacht. Waar we de afgelopen jaren uitsluitend appartementen en grondgebonden woningen voor een brede doelgroep hebben gerealiseerd, nemen we voor de komende jaren ook specifieke seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen in ons programma op. Daarvoor kijken we waar mogelijk naar de locaties in Holland Park en naar invullocaties in de bestaande wijken, zoals de Harmonielaan en Buitenlust.
Om te zorgen dat ouderen gebruik kunnen blijven maken van de woning is het uitgangspunt dat nieuwbouwwoningen dienen te voldoen aan Woonkeur.

Ook omdat ouderen vaak gehecht zijn aan hun huidige woonomgeving en dicht bij voorzieningen en sociale contacten willen blijven wonen, bekijken we wat de mogelijkheden zijn om binnen bestaande wooncomplexen clusters te realiseren waar ouderen in een zekere verbondenheid met elkaar kunnen wonen. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door in complexen waar al veel ouderen wonen ontmoeting te stimuleren door zitmogelijkheden binnen of buiten te maken. Of we realiseren een ontmoetingsruimte voor gezamenlijke activiteiten. We bespreken met woningcorporaties en projectontwikkelaars hoe we in de doorontwikkeling van het woningaanbod de komende jaren kunnen inspelen op de behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen. Daarbij betrekken we de ontwikkeling van de woonvraag van ouderen zoals die voortkomt uit WiMRA 2021 en andere onderzoeken, vanuit het HPD, WMO-raad of andere belanghebbenden.

Een beperkt deel van de woningen in de geclusterde woonvormen zou geschikt moeten zijn voor intensieve zorg en/of toezicht aan huis. Volgens de woonzorganalyse was er in 2021 al een tekort van 80 woningen voor somatische 24-uurs zorg aan huis en een tekort van 30 woningen voor psychogeriatrische zorg. Waar de behoefte aan woningen voor somatische zorg naar verwachting nog beperkt zal groeien (tot 90 woningen in 2040), wordt voor de psychogeriatrische zorg een ruime verdubbeling verwacht: voor deze vorm van zorg aan huis

zouden in 2030 nog 40 extra woningen beschikbaar moeten zijn en in 2040 zelfs 80 woningen. We gaan onderzoeken hoe deze opgave het beste kan worden ingevuld. Bij dit onderzoek betrekken we niet alleen de woningcorporaties, maar ook aanbieders van ouderenzorg en de Wmo-raad Diemen.

4.3.2 Regulier zelfstandig wonen

Maatschappelijk gezien is het om verschillende redenen wenselijk dat ouderen -en met name degenen die nu in een ruime eengezinswoning wonen- doorstromen naar een woning die beter bij hun huidige en volgende levensfase past. Een compacte, gelijkvloerse en goed geïsoleerde woning is comfortabel en relatief gemakkelijk te onderhouden, wat van belang is als de vitaliteit afneemt en men in meer of mindere mate afhankelijk wordt van hulp van anderen.

Daarnaast maakt doorstroming bestaande woningen vrij voor gezinnen en andere huishoudens die wat ruimer willen wonen. Voor deze woningzoekenden kunnen in de huidige omstandigheden (grote woningbouwopgave, beperkte ruimte, hoge bouwkosten) vrijwel geen geschikte en betaalbare nieuwe woningen meer worden gebouwd. Vooral de wat grotere huishoudens met een lager- tot middeninkomen zijn daardoor sterk aangewezen op het aanbod in de bestaande woningvoorraad. Doorstroming van ouderen draagt ertoe bij dat hier geleidelijk meer woningen beschikbaar komen.

De realiteit is echter dat ouderen over het algemeen weinig geneigd zijn om te verhuizen. Gebrek aan geschikt aanbod speelt daarbij een rol, maar is niet het hele verhaal. Gehechtheid aan de bestaande buurt, de tuin en/of behoefte aan nabijheid van bestaande sociale contacten en voorzieningen maken dat oudere woningzoekenden vaak heel specifieke woonwensen en een klein zoekgebied hebben. Een passende woning op de ‘verkeerde’ plek valt dan af. Daar komt nog bij dat men op kan zien tegen de organisatie van de verhuizing in combinatie met afgenomen fysieke en mentale gesteldheid.

Ook de financiële consequenties van een verhuizing en praktische belemmeringen kunnen reden zijn om af te zien van een verhuizing. Het op weg helpen en ontzorgen van oudere doorstromers kan deze belemmeringen tot op zekere hoogte wegnemen, maar leidt in de praktijk niet tot substantieel meer verhuizingen. Zo is er van de ‘Van groot naar beter regeling’[38], waarmee we sinds enkele jaren de doorstroming van oudere huurders in de corporatiesector stimuleren, nog maar beperkt gebruik gemaakt. Dit weerhoudt ons er echter niet van om hier de komende jaren mee door te gaan en de regeling waar mogelijk te verbeteren.

De ervaring leert dat van doorstroming van ouderen geen wonderen moeten worden verwacht. Het langer zelfstandig wonen van ouderen moet vooral mogelijk worden gemaakt door aanpassing van bestaande woningen. Deze kunnen door bijvoorbeeld het weghalen of veilig overbruggen van drempels en andere niveauverschillen, de plaatsing van een traplift, anti-slipvloeren en elektrisch koken beter geschikt worden gemaakt om tot op hoge leeftijd (en eventueel met somatische of psychogeriatrische beperkingen) zelfstandig te blijven wonen. Dat geldt ook voor de algemene ruimtes in appartementengebouwen.

[38] Zie Van Groot naar Beter Regeling Diemen - Gemeente Diemen

In de Woonvisie 2018-2023 hebben we dit al onderkend, en hebben we ons tot doel gesteld om Diemense ouderen bewust(er) te maken van de noodzaak tot aanpassing van de woonsituatie en hun eigen verantwoordelijkheid daarbij. Dit doel is nog niet bereikt, terwijl het vraagstuk nog steeds actueel is en de komende jaren alleen maar urgenter wordt. Daarom blijven we hier ook de komende jaren op inzetten.

4.3.3 Berkenstede

In de Woonvisie 2018-2023 stonden we expliciet stil bij de toekomst van woonzorgcentrum Berkenstede. Aanleiding daarvoor was de mogelijke overdracht van dit complex aan een nieuwe eigenaar. Deze overdracht heeft tot nu toe niet plaatsgevonden, maar is ook niet definitief van de baan. Deze voorziening is essentieel voor de zorgverlening in Diemen. Daarom herhalen we hier ons eerdere standpunt dat Berkenstede behouden moet blijven als woonzorgvoorziening voor de huidige doelgroep van ouderen in Diemen.

4.3 Wat willen we bereiken?

We willen het aanbod van geschikte woningen voor ouderen vergroten

Onze grootste focus voor Wonen met zorg ligt op dit moment bij ouderen omdat hier door vergrijzing de meeste vraag naar zorggeschikte woningen ligt. We willen ons blijven inzetten zodat ouderen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast willen we bij nieuwbouwprojecten meer rekening houden met de groeiende vraag voor zorggeschikte woningen onder ouderen. De huidige woonvoorzieningen voor ouderen willen we behouden.

4.3 Wat gaan we hiervoor doen?

1. We brengen de behoefte aan zorgconcepten in beeld. Bij lopende projecten kijken we of we aan een specifieke vraag nog kunnen voldoen.
2. Waar nog mogelijk realiseren we geclusterde woonvormen voor ouderen zoals Harmonielaan en Rietschuurhof.
3. We hanteren als uitgangspunt dat nieuwbouwwoningen dienen te voldoen aan de eisen van Woonkeur.
4. We zetten de ‘Van groot naar beter regeling’ voor doorstroming van oudere corporatiehuurders voort en onderzoeken hoe we deze regeling nog beter onder de aandacht kunnen brengen .
5. We willen ouderen bewust maken van het belang van preventieve aanpassing van de huidige woning aan toekomstige beperkingen.
6. Onze inzet blijft om Berkenstede te behouden als woonzorgcentrum voor de huidige doelgroep. Deze voorziening is essentieel voor de zorgverlening in Diemen.

4.4 Mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking

Uit de woonzorganalyse blijkt dat de woonbehoeften van ouderen grotendeels overeenkomen met de behoeften van mensen met een lichamelijke beperking. Ook zij zullen door de extramuralisering vaker zelfstandig moeten (blijven) wonen. In de gewenste

aanpassingen in nieuwbouw en de bestaande bouw voor ouderen nemen wij ook de behoeften mee van mensen met een lichamelijke beperking. We gaan na of er inderdaad behoefte is aan woningaanpassing voor mensen met een lichamelijke beperking, en gaan samen met de woningcorporaties en de WMO raad en cliëntenraad na of en hoe deze kan worden ingepast in ons woningbouwprogramma.

Mensen met een zwaardere verstandelijke beperking wonen nu vaak in het ouderlijk huis of in een zorginstelling. In Diemen zijn momenteel twee verblijfsvoorzieningen voor deze doelgroep aanwezig met in totaal 44 plekken. Mensen met een lichtere verstandelijke beperking kunnen -al dan niet met begeleiding- vaak wel zelfstandig wonen. Vanuit hun arbeidsmarkt- en inkomenspositie zijn zij hiervoor meestal aangewezen op het aanbod in de sociale huursector. Uit de woonzorganalyse blijkt dat deze groep qua woonwensen meestal de voorkeur geeft aan een klein (1 of 2 kamers), levensloopbestendig appartement met eigen voorzieningen. Een deel wil graag geclusterd wonen te midden van mensen met een vergelijkbare achtergrond. Anderen wonen liever gespreid in een gemengd complex of elders in de buurt.

Volgens de woonzorganalyse is er in Diemen sprake van een oplopend tekort aan passende woningen voor mensen met een verstandelijke beperking. Het tekort aan woningen in geclusterde woonvormen bedraagt volgens deze analyse nu al 60 woningen, oplopend tot 80 woningen in 2030 en 105 woningen in 2040. Het tekort aan gespreid wonen zou 10 woningen bedragen, oplopend tot 25 woningen in 2030 en 40 woningen in 2040.

4.4 Wat willen we bereiken?

We willen meer zicht op de woonbehoeftes van mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking.

4.4 Wat gaan we hiervoor doen?

We gaan na wat de behoeftes zijn van mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking op het gebied van woningaanpassingen en geclusterde woonvormen en gaan samen met de woningcorporaties en WMO raad en cliëntenraad na of en hoe deze kunnen worden ingepast in ons woningbouwprogramma.

4.5 Beschermd wonen

Beschermd wonen is een vorm van begeleid zelfstandig wonen voor mensen met uiteenlopende problematiek. De behoefte aan begeleid wonen kan bijvoorbeeld voortkomen uit een vorm van autisme, maar kan ook het gevolg zijn van een (eerdere) verslaving of een niet-aangeboren aandoening of beperking. In Diemen zijn momenteel twee geclusterde woonvormen voor beschermd wonen met een totale capaciteit van 30 plekken. Daarnaast zijn er ongeveer 125 individuele plekken beschikbaar voor mensen met een Wmo-indicatie voor zorg aan huis. Het beleid voor beschermd wonen is vastgelegd in het ‘Regioplan Amstelland Beschermd wonen en dak- en thuisloosheid Een nieuwe start in Amstelland’.

Ook in beschermd wonen is op landelijk niveau een ontwikkeling gaande van verblijf in een instelling naar zelfstandig wonen met ambulante hulp (beschermd thuis). Steeds meer

mensen met een indicatie voor beschermd wonen, wonen ‘verspreid’ in een reguliere woning in een gewone buurt. Gezien de arbeidsmarkt- en inkomenspositie van de doelgroep van beschermd wonen gaat het vrijwel altijd om sociale huurwoningen.

Gespikkeld wonen sluit aan bij het maatschappelijke ideaal van zo ‘gewoon’ mogelijk wonen voor mensen met beperkingen, maar kan het samenleven in een complex of buurt ook extra uitdagend maken. Dat is vooral het geval als er sprake is van een ruimtelijke concentratie van kwetsbare mensen. Een goede mix van ‘dragende’ en ‘vragende’ bewoners is daarom essentieel om een complex of buurt leefbaar te houden.

In dit verband is het wenselijk dat bij de huisvesting van kwetsbare bewoners (waaronder mensen die beschermd wonen) een goede ruimtelijke spreiding wordt gerealiseerd. In de Woonvisie Diemen 2018-2023 hebben we al aangegeven in dit verband afspraken te willen maken met de regiogemeenten, waarbij het uitgangspunt is dat mensen uitstromen naar díe locatie waar de kans op duurzaam herstel het grootst is. In de regel zal dit de herkomstgemeente zijn. Verder willen we waar mogelijk mensen met een Wmo-indicatie voor beschermd wonen zoveel mogelijk zorg geven in hun eigen woning door het aanbieden van zorg in de vorm van ‘begeleid thuis’ waarbij er toegang is tot zorg en begeleiding op maat in de eigen woning. Hierover vindt regionaal overleg plaats. Het uitgangspunt daarbij is ‘Lokaal wat kan, regionaal wat moet en subregionaal waar nodig.

4.5 Wat willen we bereiken?
We willen het aantal verblijfplaatsen in voorzieningen voor beschermd wonen minimaal handhaven op het huidige niveau.

4.5 Wat gaan we hiervoor doen?

1. We stemmen de ontwikkeling van beschermd wonen regionaal af. Het uitgangspunt daarbij is Lokaal wat kan, regionaal wat moet en subregionaal waar nodig.
2. We zetten ons in voor afspraken met de regiogemeenten over een goede spreiding van de uitstroom uit de Beschermd wonen voorzieningen.
3. Begeleid thuis wordt een belangrijkere vorm van ondersteuning bij beschermd wonen.

4.6 Economisch daklozen

Dakloze mensen zonder psychische problemen of verslaving worden ook wel economisch daklozen genoemd. Deze aandachtsgroep bestaat bijvoorbeeld uit mensen die na verlies van werk of een scheiding dakloos zijn geraakt. Samen met de Amstelland gemeenten is er in 2022 een regioplan opgesteld om economisch daklozen (tijdelijk) te huisvesten. Omdat er al een beleidsplan bestaat, gaan we in deze woonvisie kort in op de aandachtsgroep economisch daklozen.

We willen Diemenaren die door omstandigheden economisch dakloos zijn geworden, helpen. We gaan aan de slag met het project ‘Onder de pannen’ en onderzoeken of we een ‘Parents house’ kunnen opzetten. Bij het project ‘Onder de pannen’ worden economisch daklozen tijdelijk ondergebracht bij Diemenaren die een kamer beschikbaar hebben en bereid zijn een andere Diemenaar te helpen. Degene die wordt ondergebracht, betaalt hiervoor huur en een

onkostenvergoeding. Degene die de kamer beschikbaar stelt gaat er altijd op vooruit. Een 'Parents house' is een tijdelijke woonruimte specifiek voor vaders of moeders die op deze manier hun zorgtaken kunnen blijven vervullen en contact met kinderen kunnen behouden. Zowel bij 'Onder de pannen' als bij het 'Parents house' gaat het om een samenwerking met De Regenbooggroep en woningcorporaties. De maatschappelijk werkers van De Regenbooggroep ondersteunen economisch daklozen en bieden begeleiding.

4.6 Wat willen we bereiken?
We zetten ons in voor het (tijdelijk) huisvesten van economisch daklozen.

4.6 Wat gaan we hiervoor doen?

1. We gaan samen met De Regenbooggroep en woningcorporaties aan de slag met het project 'Onder de Pannen'.
2. We onderzoeken samen met woningcorporaties en particuliere verhuurders de mogelijkheden voor een 'Parents house' in Diemen.

4.7 Statushouders

De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders gemeenten moeten huisvesten. Het aantal statushouders wordt op basis van het inwoneraantal van de gemeente berekent: grotere gemeenten moeten meer statushouders woonruimte bieden dan kleinere gemeenten. Dit wordt ook wel de taakstelling genoemd. Statushouders worden uiteindelijk door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) gekoppeld aan gemeenten.

4.7 Wat willen we bereiken?
We zetten ons in om jaarlijks de taakstelling huisvesting statushouders te halen

4.7 Wat gaan we hiervoor doen?
We werken nauw samen met woningcorporaties om voldoende sociale huurwoningen voor statushouders te reserveren.

5. Duurzame woningen

Het woonbeleid hangt in toenemende mate samen met duurzaamheidsbeleid. In de *Omgevingsvisie Diemen 2040* hebben we aangegeven dat we onze verantwoordelijkheid willen nemen om de planeet leefbaar over te dragen aan toekomstige generaties. We willen actief bijdragen aan de transitie naar een duurzame samenleving. We willen een gemeente zijn met duurzame energie en warmte, een klimaatadaptieve inrichting, sterke ecologische structuren, hoge natuurwaarden, een grote biodiversiteit, een gezonde leefomgeving, schone mobiliteit en een circulaire economie.

Bij de uitvoering van de *Woonvisie 2018-2023* hebben we al stappen gezet om ons woonbeleid en ons duurzaamheidsbeleid met elkaar te verbinden, onder andere vanwege de energietransitie die plaatsvindt en om invulling te geven aan toekomstbestendig, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief ontwikkelen en (ver)bouwen. Diemen sluit aan bij de Nederlandse doelstelling om in 2050 een volledig circulaire economie te hebben.

De *Duurzaamheidsagenda 2020-2025* vormt het beleidskader voor de integrale aanpak van duurzaamheid. Al onze inspanningen voor een duurzamer Diemen komen hierin samen. De gemeente Diemen heeft zich ook aangesloten bij het convenant *Toekomstbestendige woningbouw MRA*.[39]

De afgelopen jaren hebben we in de prestatieafspraken met de woningcorporaties en het Huurdersplatform Diemen (HPD) uitgewerkt welke concrete bijdrage de corporaties leveren aan de verduurzaming van de woningvoorraad en het stimuleren van energiebesparing door huurders. De komende jaren willen we deze werkwijze voortzetten. Nieuw is dat de inhoud van de prestatieafspraken niet meer volledig op lokaal niveau kan worden bepaald. In 2022 hebben het Rijk, de corporatiesector, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Woonbond namelijk de *Nationale Prestatieafspraken* (zie voetnoot 15 voor definitie) gemaakt. Deze afspraken zijn kaderstellend voor de lokale afspraken en gelden tot 2030.

5.1 Energietransitie en isolatie woningen

In 2040 willen we onafhankelijk zijn van fossiele energiebronnen. Om de woningvoorraad hierop voor te bereiden, is in veel gevallen betere isolatie nodig en moeten installaties worden aangepast. Het is daarbij van belang om de vraag naar warmte en behoefte aan verkoeling integraal en gelijktijdig te benaderen en af te stemmen.[40]
Een specifiek aandachtspunt bij isolatie is dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor flora en fauna, het binnenklimaat in de woning (te weinig ventilatie, schimmelvorming) en afkoeling bij hitte. Waar mogelijk worden woningen en woongebouwen voorzien van zonnepanelen.

[39] Website voor convenant Toekomstbestendige Woningbouw - metropoolregioamsterdam
[40] Aandachtspunt bij warmtepompen is dat het gebruik van natuurlijke koudemiddelen (CO2, ammoniak, propaan, butaan en pentaan) de voorkeur verdient boven F-gassen (sterke broeikasgassen waarvan sommigen in het milieu kunnen worden omgezet tot PFAS).

5.1.1 Aardgasvrij Diemen

We streven naar een werkbare energietransitie met duidelijke doelen. Met de vaststelling van de *Transitievisie Warmte* in 2021 hebben we de eerste stap op dit pad gezet. Sindsdien werken we aan een verdere concretisering van deze visie, onder andere door de ontwikkeling van uitvoeringsplannen per wijk. We hebben de voorlopige fasering van de transitie vastgesteld. Daarin hebben we vastgelegd wanneer we in welke buurten gaan werken aan uitvoeringsplannen. We gaan nu van start in de buurten van de eerste fase. De ambitie is om in 2030 de plannen in fase 1 uitgevoerd te hebben.
Onderdeel van deze uitvoeringsplannen kan zijn dat er lokale warmtenetten moeten worden aangelegd.

Corporaties
Om al in 2040 fossiel onafhankelijk te kunnen zijn, zullen we er in onze gemeente op in moeten zetten het aardgasvrij maken van corporatiewoningen te versnellen om te voorkomen dat een te groot deel van de opgave op het laatste moment moet worden gerealiseerd. Daarom willen we corporaties actief betrekken bij de voorbereiding van wijkuitvoeringsplannen. Ook willen we overeenkomen dat de verduurzaming van corporatiewoningen gaat aansluiten op de wijkuitvoeringsplannen.

Particuliere verhuurders
We willen particuliere verhuurders vooral op gebiedsniveau vroegtijdig betrekken bij de energietransitie en de voorbereiding van wijkuitvoeringsplannen. Als duidelijk is op welke termijn een gebied wordt afgekoppeld van het aardgasnet en wat dan de alternatieve warmtebron wordt, kunnen we met alle eigenaren in het betreffende gebied concrete afspraken maken over hoe zij zich hierop gaan voorbereiden en ondersteuning op maat bieden.

Koopwoningen
We willen eigenaren en VvE's actief betrekken bij de voorbereiding van wijkuitvoeringsplannen en de verduurzaming zoveel mogelijk laten aansluiten op de planning.

5.1.2 Verduurzamen woningen

Parallel aan dit proces stimuleren we bewoners en huiseigenaren om maatregelen te nemen die het energieverbruik en de afhankelijkheid van fossiele bronnen beperken. Dat varieert van het aanbrengen van tochtstrips tot isolatie, elektrisch koken en het plaatsen van zonnepanelen. Het Energieloket Diemen[41] speelt daarbij een belangrijke rol. Via dit loket verstrekken we informatie, advies en ondersteuning aan inwoners en woningeigenaren in onze gemeente die willen bijdragen aan verduurzaming van de woningvoorraad. Via het energieloket kunnen inwoners bijvoorbeeld een afspraak maken voor een gratis bespaargesprek met een energiecoach.

Corporaties
In de nationale prestatieafspraken hebben de partijen – het Rijk, VNG, Aedes, Woonbond – afgesproken dat isolatiemaatregelen die corporaties nemen voor huurders gratis worden. Deze afspraak leidt tot verlaging van de woonlasten voor huurders en maakt verduurzaming

[41] www.regionaalenergieloket.nl/Diemen

voor huurders aantrekkelijker en leidt zo tot gewenste versnelling. Daarnaast vinden we woonlastenneutraliteit belangrijk. Dat houdt in dat een doorberekening van verduurzamingsmaatregelen in de vaste lasten er niet toe mag leiden dat huurders per saldo duurder uit zijn. Een eventuele huurverhoging moet dus minimaal worden gecompenseerd door een besparing op de uitgaven aan energie.

Particuliere verhuurders
In het *Wetsvoorstel betaalbare huur* is opgenomen dat het kabinet door aanpassing van het Woningwaarderingsstelsel (WWS) particuliere verhuurders wil gaan stimuleren om te investeren in verduurzaming van hun bezit. Het is de verwachting dat er voor de uitvoering van het *Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving*[42] andere maatregelen genomen gaan worden die specifiek gericht zijn op de particuliere huurvoorraad. Een belangrijk doel van het genoemde beleidsprogramma is de uitfasering van woningen met energielabel E, F en G. Deze mogen vanaf 2030 niet meer verhuurd worden. Verder moet elektrisch koken de standaard worden om het gasverbruik van huishoudens zoveel mogelijk te beperken

Koopwoningen
De verduurzaming van koopwoningen hebben we uitgewerkt in de *Aanpak isolatie en energiebesparing koopwoningen Diemen 2023-2026.* Eigenaren en VvE's kunnen bij de verduurzaming gebruik maken van subsidies en gunstige leningen van het Rijk. Voor de isolatie van woningen met slechte labels en een lage WOZ-waarde is extra aandacht en ook meer subsidie beschikbaar.
Naast deze regeling hebben we via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) een gemeentelijke duurzaamheidslening met gunstige voorwaarden.
Het Energieloket Diemen biedt eigenaren en VvE's praktische ondersteuning, bijvoorbeeld in de vorm van collectieve inkoopacties Verder organiseert de gemeente een cursus verduurzaming voor VvE's.

5.1.3 Energiearmoede
Energiekosten maken een steeds groter deel uit van de totale uitgaven aan wonen. Naast de huur of hypotheeklasten bepaalt het energieverbruik in toenemende mate of huishoudens de totale woonlasten nog kunnen dragen. Energiearmoede is een reëel probleem dat onze bijzondere aandacht heeft. Hierbij nemen we het door TNO uitgevoerde onderzoek als basis.[43] Door uitvoering van het *Actieplan Energiearmoede* pakken we dit probleem daadkrachtig aan en zorgen we dat niemand achterblijft.
We hebben een isolatieprogramma voor de periode tot en met 2026 opgesteld met als doel om koopwoningen, ook die met slechte energielabels, geïsoleerd worden. Een belangrijk resultaat van deze aanpak is ook dat de energiekosten verlaagd worden en daarmee de totale woonlasten beter gedragen kunnen worden.

[42] Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving | Rapport | Rijksoverheid.nl
[43] TNO-2023-energiearmoede.pdf

5.1 Wat willen we bereiken?

In 2040 willen we onafhankelijk zijn van fossiele energiebronnen en willen we een woningvoorraad die beter geïsoleerd is.

We streven naar een inclusieve energietransitie waar iedereen aan mee kan doen.

Wat gaan we hiervoor doen?

1. We werken onze uitvoeringsplannen per wijk in fases uit. Goede (proces)afspraken met de corporaties zijn hiervoor vereist.
2. We willen samen met corporaties en particuliere verhuurders afspraken maken over het gezamenlijk aanpakken van deze wijkuitvoeringsplannen.
3. Via het Energieloket Diemen stimuleren we huiseigenaren en bewoners om te verduurzamen en minder energie te gebruiken. Hiervoor bieden we informatie, advies en begeleiding.
4. We leggen bij verduurzaming de nadruk op woonlastenneutraliteit.
5. Bij de energietransitie werken we in samenspraak met woningeigenaren en huurders niet alleen aan de verduurzaming van de warmtevoorziening maar nemen we daarbij waar mogelijk ook duurzamere oplossingen voor toenemende vraag naar koeling mee. Het gebruik van natuurlijke koudemiddelen in warmtepompen en airco's heeft de voorkeur boven toepassing van F-gassen.
6. We zetten ons mede vanuit het Rijksbeleid in voor versnelde verduurzaming van woningen met 'slechte labels'. Het streven is dat er na 2030 geen woningen met duurzaamheidslabels E, F en G meer zijn. Hiervoor gaan we ook in gesprek met de woningcorporaties om inzicht te hebben in de voortgang van deze verduurzamingsoperatie.
7. Waar mogelijk worden woningen en woongebouwen voorzien van zonnepanelen.
8. We maken via de SVn duurzaamheidsleningen mogelijk zodat eigenaar-bewoners die zelf onvoldoende middelen hebben, toch kunnen investeren in verduurzaming.
9. We voeren het *Actieplan Energiearmoede* uit en onderzoeken de mogelijkheden tot eventuele toekomstige actieplannen/programma's.
10. We maken concrete afspraken met verhuurders in Diemen om eenheid van handelen omtrent het bestrijden van energiearmoede te waarborgen.

5.2 Duurzaam (ver)bouwen

Sinds 2021 is het wettelijk verplicht om nieuwbouwwoningen bijna energie neutraal te bouwen. Deze BENG-norm (BENG = Bijna Energieneutrale Gebouwen) houdt onder andere in dat er aardgasloos wordt gekookt en verwarmd. Daarnaast is de woning zeer goed geïsoleerd, waardoor de energievraag minimaal is. Hiermee is een grote stap gezet richting een duurzame woningvoorraad.

In de Metropoolregio Amsterdam willen we overigens nog een stap verder gaan, voor zover dit in de nieuwbouwopgave haalbaar en uitvoerbaar is.

Ongeveer 19% van onze toekomstige woningvoorraad moet nog worden gebouwd. In opvolging van het *Convenant toekomstbestendige woningbouw MRA* zetten we ons in voor zo toekomstbestendige en duurzaam mogelijke woningbouw. Het convenant wordt waar mogelijk gehanteerd bij nieuwe woningbouwprojecten. Bij al lopende projecten wordt waar redelijkerwijs mogelijk aansluiting gezocht.

5.2.1 Circulair (ver)bouwen

Circulair bouwen is een thema dat steeds belangrijker wordt. Toenemende schaarste aan grondstoffen en de aantasting van wingebieden dwingen ons om zuinig(er) om te gaan met beschikbare grondstoffen en de klimaat- en milieubelasting van materialen te verminderen. Bij renovatie en sloop streven we ernaar om vrijkomende materialen zo hoogwaardig mogelijk terug te winnen en te hergebruiken. De materialen die bij nieuwbouw worden gebruikt kunnen beter geschikt zijn om hoogwaardig hergebruikt te kunnen worden. Bij het ontwerpen en het kiezen van de materialen streven we naar een zo laag mogelijke Milieuprestatie gebouw score, zoals bepaald in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het gebruik van hout en biobased materialen biedt mogelijkheden om de milieu-impact van woongebouwen te verlagen.

5.2.2 Natuurinclusief en klimaatadaptief (ver)bouwen

Ten gevolge van intensieve landbouw en achteruitgang in natuurgebieden is de gebouwde omgeving een belangrijke omgeving geworden voor behoud van biodiversiteit. Met eenvoudige maatregelen kan de gebouwde omgeving ruimte bieden aan een grote diversiteit van soorten. Bij renovatie en nieuwbouw is een flora- en faunatoets verplicht. In het Natuurbeleidsplan is nader uitgewerkt welke maatregelen getroffen moeten worden. Een specifiek aandachtspunt voor de woningvoorraad is behoud van nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen bij isolatie van de spouwmuren en daken van bestaande woningen en natuurinclusieve nieuwbouw. We maken een soortenmanagementplan (SMP) om hier op te gaan sturen. We verwachten dat het SMP eind 2025 gereed is.
In MRA verband heeft de gemeente Diemen het convenant klimaatadaptieve nieuwbouw ondertekend. Met het programma klimaatadaptatie wil de gemeente Diemen voorbereid zijn op warmere zomers, intensere regenbuien en langere periodes van droogte.

5.2 Wat willen we bereiken?

We willen nieuwbouwwoningen zo veel als mogelijk energieneutraal, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief laten ontwikkelen

We willen in de gebouwde omgeving goed voorbereid zijn op een veranderend klimaat met hogere temperaturen, intensievere regenbuien en langere periodes van droogte

Wat gaan we hiervoor doen?

1. We gaan waar mogelijk duurzamer laten bouwen dan wettelijk is vereist en concreet invulling geven aan het *Convenant toekomstbestendige woningbouw MRA,* voor zover dit in de nieuwbouwopgave haalbaar en uitvoerbaar is.
2. We maken afspraken met ontwikkelaars over circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en het vergroenen van de openbare ruimte.
3. We maken een soortenmanagementplan (SMP) om te kunnen sturen op het behoud van nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen bij isolatie van bestaande woningen en natuurinclusieve nieuwbouw.
4. De gemeente Diemen heeft zich aangesloten bij het MRA-convenant Houtbouw. Het streven is om in toekomstige bouwprojecten te onderzoeken waar hout en biobased materialen als bouwmateriaal gebruikt kan worden.

5.3 Toekomstige ontwikkelingen

We maken in Diemen al veel werk van onze duurzaamheidagenda, en verwachten dat dit thema de komende jaren nog belangrijker zal worden. In de eerste plaats onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen, waarvan de in 2022 sterk gestegen energieprijzen een concreet gevolg zijn. Maar ook omdat de rijksoverheid de ambitie heeft om de regie op het volkshuisvestingsbeleid te versterken en duurzaamheid als een integraal onderdeel van dit beleid ziet.

In het *Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting* kondigt het kabinet aan dat gemeenten in 2026 verplicht een volkshuisvestingsprogramma onder de omgevingsvisie moeten gaan vaststellen. In dit volkshuisvestingsprogramma moet de gemeente ook ingaan op de verduurzaming van de woningvoorraad. Uit de Memorie van Toelichting bij het *Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting* valt op te maken dat we in elk geval zullen moeten zorgen dat het volkshuisvestingsbeleid aansluit op de verduurzamingsopgave. Daarnaast wordt bezien of van gemeenten ook verlangd wordt dat in het lokale volkshuisvestingsprogramma de verbinding gelegd wordt met de lokale isolatieaanpak.

Volgens de *Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie* krijgt de gemeente bovendien de regie bij de warmtetransitie. Ook dit is op het moment van schrijven van deze concept woonvisie nog een wetsvoorstel.

Op het moment van schrijven van deze woonvisie zijn de ontwikkelingen rondom het *Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting* en de *Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie* nog onder voorbehoud van parlementaire besluitvorming. Desondanks hebben we geprobeerd om in dit hoofdstuk hierop al zoveel mogelijk te anticiperen.

6. Sterke wijken

Wonen is meer dan alleen een woning: goede voorzieningen en een aantrekkelijke, groene en goed onderhouden buitenruimte zijn zeker zo belangrijk, in het bijzonder voor mensen die door financiële, lichamelijke of andere beperkingen veel tijd thuis en in de eigen buurt doorbrengen. Een sterke wijk draagt bij aan een goede kwaliteit van wonen. Goed wonen vraagt ten eerste om woningen in een goede staat en gesitueerd in een goed onderhouden woonomgeving. Ten tweede is de verscheidenheid aan mensen en woonmilieus van belang. Zowel rijk en arm als jong en oud leven in Diemen samen met elkaar. Ten derde is het van belang dat elke wijk goede voorzieningen heeft.

6.1 Kwetsbare plekken in sterke wijken

Het gaat over het geheel genomen goed met de leefbaarheid in Diemen. Dat wordt ook bevestigd in het tweejaarlijkse onderzoek *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA).* Gemiddeld beoordelen de deelnemers aan dit onderzoek de leefbaarheid in onze gemeente als ruim voldoende tot goed (zie tabel 'Prettig wonen' in WiMRA factsheet Diemen, bijlage 3). Er zijn echter ook in de sterke wijken kwetsbare plekken zijn die bijzondere aandacht verdienen. Deze kwetsbare plekken zijn te vinden in alle wijken en alle prijssegmenten, niet alleen in de sociale huur. Omdat de aard en achtergrond van de problematiek per plek verschilt, kiezen we er voor om deze met gerichte maatregelen aan te pakken, in plaats van met algemeen beleid.

Zo zetten we in buurten waar veel kwetsbare mensen wonen vooral in op het tegengaan van eenzaamheid en hulp bij de aanpak van persoonlijke problemen. Zorg en ondersteuning staan hier centraal. Op andere plekken liggen de problemen meer in het veiligheidsdomein en is een repressieve aanpak vereist. Het gaat dan bijvoorbeeld om woonfraude en onrechtmatig gebruik van woningen voor criminele activiteiten. Zo heeft de Rekenkamercommissie Diemen eerder geconstateerd dat de *Scheerlicht*[44] methode succesvol is bij de aanpak van woonfraude, en de afgelopen jaren actief heeft bijgedragen aan de beschikbaarheid van woningen en de leefbaarheid van wijken en buurten.

De specifieke bijdrage van het woonbeleid aan 'sterke wijken' bestaat uit een gevarieerd woningaanbod. Dit zorgt voor een goede mix van verschillende bevolkingsgroepen in de wijken en voorkomt een ruimtelijke concentratie van sociale problematiek. De afgelopen vijf jaar zijn we er nog maar beperkt in geslaagd om dit te realiseren. In Holland Park en Plantage de Sniep zijn vooral middeldure en dure woningen gebouwd. Het aantal inbreidingen in bestaande wijken was gering.

Het woningbouwprogramma voor de komende jaren zorgt voor meer evenwicht en is ook al grotendeels verankerd in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) en contracten. Na de realisatie van dit programma zal de woningvoorraad in onze gemeente (en specifiek in Holland Park) voor een evenredig deel (30%) uit sociale huurwoningen en voor een substantieel deel uit middeldure woningen bestaan. Uit het *Coalitieakkoord 2022-2026 Diemen met en voor elkaar* volgt dat we voor inbreidingslocaties als Buitenlust en Harmonielaan sterk inzetten op de realisatie van sociale huurwoningen.

Bij het voorkomen en aanpakken van leefbaarheidsproblemen zijn de woningcorporaties een belangrijke partner. Zij brengen expertise in en investeren ook financieel in de leefbaarheid

[44] Scheerlicht is een Diemens project voor de aanpak van woon- en adresfraude.

van hun complexen en de directe omgeving daarvan. We kunnen in de lokale prestatieafspraken desgewenst een hoger bedrag regulier overeenkomen als de investeringscapaciteit van de woningcorporaties dat toelaat.

In het algemeen zien wij vooralsnog geen aanleiding om daarop in te zetten. Investeringen van corporaties in uitbreiding van de sociale huurwoning voorraad, verduurzaming en redelijke woonlasten hebben voor ons een hogere prioriteit. Wel willen we in het prestatieafsprakentraject bespreken hoe we de samenwerking rondom leefbaarheidsvraagstukken verder kunnen verbeteren, bijvoorbeeld bij specifieke plekken in de wijken zoals de Rode Kruislaan.

De afgelopen jaren hebben we met de corporaties gewerkt aan de realisatie van twee buurtkamers. We hebben ingezet op buurtbemiddeling en het voorkomen van overlast en via de website kan men melding maken van woonfraude. Bij toewijzing van bijzondere doelgroepen wordt rekening gehouden met de leefbaarheid in de wijk. We willen actief zijn met projecten rondom samenlevingsopbouw in onder andere Holland Park. De komende periode willen we de effecten van onze inspanningen evalueren en waar nodig door maatwerk te leveren bijsturen. Onze aandacht gaat in het bijzonder uit naar de ontwikkeling van de leefbaarheid op de Rode Kruislaan.

6.2 Woonmilieu

Uit het tevredenheidsonderzoek van de WiMRA *Factsheet Wonen in Diemen* 2021, te vinden in bijlage 3, blijkt dat Diemenaren gemiddeld een 8,0 toekennen aan hun woning en woonomgeving. De buurttevredenheid scoort een 7,7. Deze positieve cijfers bevestigen ons in het vertrouwen dat onze huidige maatwerkaanpak effectief is en voortgezet moet worden. Samen met de bovengenoemde maatregelen streven we ernaar om de tevredenheid over het woonmilieu in de Diemense wijken te handhaven en mogelijk zelfs te vergroten.

Woningzoekenden geven in WiMRA 2021 aan dat in Diemen vooral het wonen nabij voorzieningen en het wonen in een woonwijk gewaardeerd worden. Uit de participatie over de omgevingsvisie is naar voren gekomen dat Diemenaren terughoudend zijn over verdere verdichting en het dorpse karakter van de gemeente op prijs stellen.
Specifiek voor Holland Park is het beeld dat er (vooralsnog) voorzieningen ontbreken. Het lijkt hierbij vooral te gaan om plekken voor ontmoeting en activiteiten. Verschillende participanten[45] verwachten dat ouderen over het algemeen niet naar Holland Park willen verhuizen zolang hier geen levendigheid en gemeenschapszin wordt ervaren. De gemeente zal de komende jaren samenlevingsopbouw onder huidige en nieuwe bewoners stimuleren om saamhorigheid te laten toenemen. Ook bij de uitwerking van nieuwe woningbouw stimuleren we ontmoeting.

In hoofdstuk 4 is al aangegeven dat de gemeente zich de komende jaren zal inspannen om passende huisvesting te bieden aan kwetsbare en urgente woningzoekenden. Hierbij is het natuurlijk wel van belang dat de leefomgeving in de wijk aangenaam blijft voor álle Diemenaren. De *Tien werkafspraken 'Thuis in de Wijk'*[46] bieden een leidraad om met maatwerk het zelfstandig wonen van kwetsbare groepen succesvol te maken, niet alleen voor de doelgroep zelf maar ook voor de omwonenden. Bovendien omvatten de werkafspraken een overlastprotocol, waardoor eventuele hinder effectief kan worden

[45] We spraken voor de woonvisie met diverse cliënten- en bewonersraden.
[46] Huisvesting Kwetsbare Groepen

aangepakt.

Ook op het gebied van geluid en gezondheid zal de gemeente de komende jaren stappen ondernemen. Te hard of langdurig geluid kan negatieve gevolgen hebben op de gezondheid en specifiek voor kinderen een negatief effect op de leerprestaties.

De gemeente Diemen gaat in 2024 aan de slag met het ontwikkelen van nieuw Geluidbeleid in relatie tot het ontwikkelen van nieuwe woningen in Diemen.
Het doel van geluidbeleid is het borgen van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het bouwen op geluidbelaste locaties langs o.a. wegen en spoorwegen.
Dit geluidbeleid zal worden toegepast bij het ontwikkelen en beoordelen van woningbouwplannen. Het kan gaan om maatregelen in of aan de woningen, maar ook om maatregelen in de woonomgeving.

6. Wat willen we bereiken?

We willen dat Diemenaren prettig (blijven) wonen in een veilige, diverse leefomgeving waar ontmoeting wordt gestimuleerd

We hebben hierbij in het bijzonder oog voor de aanpak van ‘kwetsbare plekken’ in de wijken, een gevarieerd woningaanbod en een prettig woonmilieu.

6. Wat gaan we hiervoor doen?

1. Onze huidige maatwerkaanpak voor kwetsbare plekken in sterke wijken en het aanpakken van woonfraude (methode Scheerlicht) passen bij de aard en schaal van de Diemense problematiek. We zetten deze tot nader order voort.
2. We blijven streven naar een gedifferentieerd woningaanbod, waarbij we met name bij de uitbreiding en ruimtelijke spreiding van de sociale huurvoorraad de komende jaren een inhaalslag zullen maken.
3. Gezien de problematiek zien we geen aanleiding om de woningcorporaties te vragen om meer dan het (geïndexeerde) huidige bedrag per woning in leefbaarheid te investeren.
4. We bespreken met de corporaties hoe we de samenwerking rondom leefbaarheidsvraagstukken verder kunnen verbeteren.
5. We bevorderen ontmoeting in de nieuwbouw door bijvoorbeeld samenlevings-opbouwprojecten op te zetten en te stimuleren dat er ontmoeting in het woongebouw mogelijk gemaakt wordt, bijvoorbeeld door specifieke inrichting van hal en galerij.
6. We stimuleren bij elk nieuwbouwproject dat er goede participatietrajecten opgezet worden waar omwonenden en andere belanghebbenden betrokken worden. Daar waar het programma nog niet bekend is betrekken we waar mogelijk de wensen van de woningzoekenden. We gaan daarbij ook met het HPD in gesprek om meer te horen over de wensen van hun achterban.
7. We maken waar mogelijk gebruik van de mogelijkheden om doorstroming vanuit de wijk te realiseren.

8. Bij het huisvesten van kwetsbare urgente woningzoekenden houden we rekening met een prettige leefomgeving voor alle Diemenaren door de werkwijze en eventuele en handhavingsprotocol van de '*Tien Werkafspraken 'Thuis in de Wijk'* toe te passen.
9. De gemeente zal de komende jaren een nieuw geluidbeleid ontwikkelen en deze zal worden toegepast bij het ontwikkelen en beoordelen van woningbouwplannen

7. Uitvoeringsprogramma

In de voorgaande hoofdstukken hebben we uiteengezet hoe we het wonen in Diemen de komende vijf jaar voor zoveel mogelijk mensen betaalbaar en bereikbaar willen houden. Met sterke wijken, groeiend aanbod, voldoende zorggeschikt vastgoed en een opgave in het verduurzamen van de woningen. In de hoofdstukken hebben we in kaders aangegeven wat we willen bereiken en hoe we dat willen doen.

Aan de hand van het uitvoeringsprogramma zullen we de realisatie van deze doelen in de context van regionale en landelijke ontwikkelingen, van jaar tot jaar inplannen, monitoren en hiervan verslag doen.

Daarnaast is er veel nieuwe wet- en regelgeving in de maak, waarbij in de meeste gevallen nog onduidelijk is hoe die het parlementaire besluitvormingsproces zal doorstaan en wanneer de nieuwe regels in werking zullen treden. De ambitie van het kabinet om de regie op de volkshuisvesting terug te pakken zou ertoe kunnen leiden dat we lokaal minder beleidsvrijheid krijgen. Dit is vooral afhankelijk van de besluitvorming over de Wet versterking regie volkshuisvesting. Maar er komen ook nieuwe sturingsmogelijkheden. Deze sturingsmogelijkheden vragen ook om de inzet van extra middelen, bijvoorbeeld voor vergunningverlening en handhaving. In die afweging zal ook aandacht uitgaan naar de vraag of we die extra capaciteit in een waarschijnlijk structureel krappe arbeidsmarkt ook optimaal kunnen invullen.

Vooralsnog gaan we ervan uit dat we deze woonvisie in de periode 2024 tot en met 2026 gaan door ontwikkelen naar een volkshuisvestingsprogramma onder de omgevingsvisie. De ontwikkeling van een (regionale) woonzorgvisie en -indien wettelijk vereist- een integrale aanpak van leefbaarheidsproblematiek zijn daarbij in eerste instantie parallelle sporen die in het volkshuisvestingsprogramma samenkomen met het woonbeleid. Mocht de Wet versterking regie volkshuisvesting er uiteindelijk toch niet, met grote vertraging of in sterk gewijzigde vorm komen, dan zullen we ons beraden op de gevolgen, waarbij een tussentijdse herziening van deze woonvisie tot de mogelijkheden behoort.

(Het uitvoeringsprogramma wordt aangeboden bij de definitieve woonvisie aan de raad)

Bijlage 1: Begrippenlijst

Aftoppingsgrens – De huurprijsgrens waarboven de huurtoeslag wordt verlaagd. Er is de lage aftoppingsgrens (€ 650,43 - prijspeil 2024) en de hoge aftoppingsgrens (€ 697,07 - prijspeil 2024), afhankelijk van gezinssamenstelling.

BENG-norm – BENG staat voor Bijna Energieneutrale Gebouwen. Bouwregels die sinds de inwerkstelling op 1 januari 2021 eisen stellen aan de maximale energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en aan de opwek van hernieuwbare energie van gebouwen.

Anti-speculatiebeding –. Het is een clausule in een contract die beperkingen oplegt aan de koper van een woning met betrekking tot de doorverkoop van de gekochte woning gedurende een bepaalde periode.

Beschermd wonen – Woon- en verblijfsvormen waarbij de zorg permanent aanwezig of nabij is.

Bestemmingsplan – Een juridisch document dat door de gemeente wordt opgesteld en waarin wordt vastgelegd welke bestemming een bepaald gebied heeft. Het regelt onder andere het gebruik van grond en vastgoed binnen dat gebied, zoals waar woningen, bedrijven, recreatiegebieden en groenvoorzieningen mogen worden gebouwd. Het bestemmingsplan speelt een cruciale rol in het ruimtelijk ordeningsproces en bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden en -beperkingen binnen een gemeente. Vanaf 1 januari 2024 is het bestemmingsplan opgenomen in het omgevingsplan.

DAEB – DAEB staat voor Diensten Algemeen Belang. Het betreft diensten die maatschappelijk relevant, maar financieel onvoldoende rendabel zijn om aan de markt over te laten. Deze diensten kunnen met staatssteun worden uitgevoerd zonder dat er juridisch gezien sprake is van oneerlijke concurrentie.

Directe bemiddeling – Het proces waarbij een passende woning direct aangeboden wordt door de verhuurder.

Doelgroepenverordening – Met een doelgroepenverordening kan de gemeente nieuwbouwwoningen voor een bepaalde instandhoudingstermijn behouden voor in de verordening bepaalde doelgroepen met een bepaalde prijs.

Doorstromer/doorstroming – Huishouden dat verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat.

Duurzaamheidslening – Lening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) waarmee woningeigenaren energiebesparende maatregelen in en aan hun woning kunnen financieren.

Economisch daklozen – Dakloze mensen zonder psychische problemen of verslaving.

Energietransitie – De energietransitie is de overgang van het gebruik van fossiele energie naar energie uit hernieuwbare bronnen. Voorbeelden zijn: de wind, de zon, de aarde, waterkracht en biomassa.

Extramuralisering – Extramuralisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning. Steeds vaker blijven ouderen, die behoefte hebben aan verzorging of verpleging zelfstandig wonen. De zorgsector speelt hierop in door een passend aanbod te creëren.

Flexwoningen - Een flexwoning is een kleine zelfstandige woning die snel gerealiseerd kan worden, in veel gevallen verplaatsbaar is en in veel gevallen bedoeld voor tijdelijke huisvesting. Flexwonen wordt vaak als een algemeen begrip gebruikt, maar het omvat eigenlijk verschillende elementen of definities: 1) Flexibele bouwwijze, ook bekend als modulair, demontabel en verplaatsbaar bouwen. 2) Flexibele locatie, wat betekent dat het gaat om tijdelijke huisvesting voor een bepaalde periode, meestal voor een aantal jaren. 3) Flexibele doelgroep, waarbij het gaat om bewoners met een tijdelijke woonbehoefte, vaak met een tijdelijk huurcontract.
Als het gaat om flexwonen is het belangrijk om dit onderscheid in gedachten te houden. Soms kan het gaan om alle drie de elementen, terwijl het in andere gevallen slechts één element betreft.

Geclusterd wonen – Geclusterd wonen bestaat in vele vormen en maten. Hedendaagse moderne hofjes zijn populair (zoals de welbekende Knarrenhof), maar geclusterd wonen kan ook als gemeenschappelijk wonen, serviceflat of wonen met een plus-concept worden vormgegeven. Het gezamenlijke kenmerk van geclusterde woningen is dat ze een zekere mate van beschutting en gemeenschap bieden.

Huisvestingsverordening – Gemeentelijke regeling op grond van de Huisvestingswet met een deel woonruimteverdeling over het in gebruik geven/nemen van sociale huurwoningen en een deel over het gebruik en wijzigen van woonruimte.

Klimaatadaptief – Het vermogen om aan te passen aan veranderende klimaatomstandigheden, zoals hittegolven en overstromingen, met maatregelen zoals groene daken en waterdoorlatende bestrating.

Koopstart – Koopvorm waar bij een woning gekocht wordt voor een lagere prijs dan de marktwaarde. De verkopende projectontwikkelaar, woningcorporatie of gemeente verleent je namelijk een zogeheten 'koperskorting'. Zie ook www.Opmaat.nl

Levensloopbestendige woning – Woning die zo is gebouwd dat de bewoners – met relatief eenvoudige aanpassingen – er kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap.

Liberalisatiegrens – De huurprijsgrens waarboven woningen in de vrije sector vallen en niet langer door het woningwaarderingsstelsel gereguleerd worden. De hoogte van de liberalisatiegrens ligt op een bedrag van € 879,66 (prijspeil 2024).

Metropoolregio Amsterdam (MRA) – Samenwerkingsverband van 30 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Vervoerregio.

Middenhuur of middeldure huur – Segment huurwoningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens van € 879,66 (prijspeil 2024) tot € 1.229,89 (prijspeil 2024), wat daarmee betaalbaar is voor huishoudens met een modaal- of middeninkomen volgend de verordening Doelgroepen Woningbouw Diemen 2019.

Natuurinclusief bouwen –Natuurinclusief bouwen betekent dat er bewust ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven. Het opnemen van de natuur in onze steden en dorpen, zodat mensen en dieren samen kunnen leven. Het gaat om het creëren van groene ruimtes, zoals parken en tuinen, waar planten en dieren kunnen gedijen. Het

draagt bij aan een gezondere leefomgeving voor ons allemaal, omdat het helpt bij het behouden van biodiversiteit en het verbeteren van de luchtkwaliteit.

Nultredenwoning – In een nultredenwoning zijn woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is een nultredenwoning zonder traplopen bereikbaar.

Onzelfstandige woonruimte – Woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij keuken en/of sanitaire voorzieningen worden gedeeld met andere huurders van woonruimte.

Optoppen – Het proces van "optoppen" verwijst naar het toevoegen van extra verdiepingen bovenop bestaande gebouwen om meer woningen te creëren.

Plancapaciteit – Het totaal van de ontwikkelprojecten in verschillende fasen van ontwikkeling zoals vastgelegd op plancapaciteit.nl

Prestatieafspraken – Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in zogenoemde prestatieafspraken. In de Woningwet is een proces vastgelegd rondom het maken van de prestatieafspraken.

Psychogeriatrische zorg – vorm van zorg die gericht is op het behandelen van ouderen met aandoeningen die samenhangen met achteruitgang van het geheugen, zoals dementie en Alzheimer.

Seniorenwoning - Een seniorenwoning is een woning speciaal ontwikkeld of bestemd voor ouderen in de leeftijdscategorie 55 jaar of ouder.

Scheefwonen – Situatie waarbij het inkomen van het huishouden niet overeenstemt met de (huur)prijs van de woning dat door het huishouden wordt bewoond. Bij goedkope scheefheid is de woning te goedkoop in relatie tot het inkomen. Bij dure scheefheid geldt het omgekeerde.

Sociale huur – Wijze van verhuur van woonruimte, waarbij onder andere de maximale huurprijs en de toewijzing gereguleerd zijn. Het aanbieden van sociale huurwoningen is de hoofdactiviteit van corporaties. De maximale (kale) huur van sociale huurwoningen wordt bepaald door de liberalisatiegrens (€ 878,67). Andere classificaties van huurprijsgrenzen binnen de sociale huur zijn de kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20), de lage aftoppingsgrens (€ 650,43) en de hoge aftoppingsgrens (€ 697,07) (prijspeil 2024).

Somatische zorg – vorm van zorg die gericht is op chronische lichamelijke aandoeningen, bijvoorbeeld ziektes als Parkinson of reuma.

Starter – Huishouden dat voor de eerste keer een zelfstandige woning betrekt en dus geen zelfstandige woning achterlaat.

Starterslening – Lening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) waarmee huishoudens die voor het eerst een woning kopen (koopstarters) een deel van de beoogde woning kunnen financieren bovenop de lening door een reguliere hypotheekverstrekker.

Statushouder – Een voormalig asielzoeker die een vergunning heeft gekregen om in Nederland te mogen blijven.

Studentenhuisvesting – Huisvesting in het bijzonder gericht op personen die ingeschreven staan voor een voltijdopleiding bij een onderwijsinstelling.

Taakstelling – Het aantal statushouders dat elke gemeente moet huisvesten. Dit bepaalt de Rijksoverheid elk half jaar.

Urgentieregeling/urgentieverordening – Set van regelgeving die verschillende categorieën woningzoekenden onder strenge voorwaarden aanwijst als urgent en daarmee voorrang geeft op reguliere woningzoekenden op het verkrijgen van een huurwoning.

Woningbouwprogrammering – Het bepalen en vastleggen van de gewenste aantallen en kenmerken van woningen op de (bekende) toekomstige woningbouwlocaties.

Woningcorporatie – Privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting oftewel het voorzien in woonruimte, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep).

Woningdelen – Wijze van onzelfstandige bewoning van een woning waarbij meerdere personen die geen onderlinge duurzame relatie hebben een woning delen, wat wordt aangemerkt als één afzonderlijk huishouden, en zich onderscheidt van kamerverhuur door onder andere het gebruik van één huurcontract voor alle bewoners.

Woningwaarderingsstelsel (WWS) – Een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een woning vast te stellen. Dit geldt op dit moment alleen voor sociale huurwoningen. Het is de bedoeling dat vanaf 2024 het WWS ook gaat gelden voor een deel van de woningen in de vrije sector.

Woningruil – Programma, vaak door woningcorporaties uitgevoerd, waarbij twee huurders hun woning met elkaar ruilen, vaak na een grondige inspectie en overeenstemming over de voorwaarden van de ruil. Hierbij worden de traditionele verhuurmethodes en wachtlijsten omzeild.

Woonfraude – Verzamelbegrip voor vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en/of overbewoning van woonruimte.

Woonkeur - Certificaat wat aangeeft dat woningen voldoende niveau aan toegankelijkheid, gebruikskwaliteit, aanpasbaarheid en flexibiliteit bezitten. Daardoor zijn de woningen levensloopbestendig en kunnen mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen

Woonlastenneutraliteit – Woonlasten neutraal betekent dat de woonlasten van de bewoners in een complex of buurt na verduurzamen gemiddeld gelijk blijven.

Woonruimteverdeling – Geheel van regels op basis waarvan betaalbare woonruimte (in de regel sociale huurwoningen) aan woningzoekenden wordt toegewezen, vastgelegd in een Huisvestingsverordening en eventuele beleidsregels.

Woonzorganalyse – en onderzoek naar de behoeften, beschikbare voorzieningen en knelpunten op het gebied van huisvesting en zorg binnen een bepaalde gemeenschap of regio. Het heeft tot doel inzicht te krijgen in de huidige situatie en mogelijke verbeterpunten te identificeren om de kwaliteit van wonen en zorg te optimaliseren.

Woonzorgvisie – een plan dat de langetermijnvisie en doelstellingen van een gemeente of regio op het gebied van huisvesting en zorg beschrijft. De woonzorgvisie is opgesteld naar aanleiding van de woonzorganalyse.

Bijlage 2: Projectoverzicht woningbouwprogrammering

TABEL 1 - Woningbouwprogramma Diemen (status per 1 januari 2024)

Nummer	Projectnaam	Status	Aantal woningen totaal	Sociale huur		Middenhuur		Vrije sector		Wat is de status van betaalbare programmering in privaatrechtelijke afspraken? *	Wat is de status van betaalbare programmering in publiekrechtelijke afspraken? **
		0. Idee *1. Initiatief* *2. Ontwerp in voorbereiding* *3. Omgevingsvergunning aangevraagd* *4. In uitvoering* *5. Gerealiseerd*		*Aantal*	*Percentage*	*Aantal*	*Percentage*	*Aantal*	*Percentage*		
1	**Plantage de Sniep**										
	Rietschuurhof	2. Ontwerp in voorbereiding	45	30	67%	15	33%	0	0%	Concept-koop- en realisatieovereenkomst toegezonden aan woningbouwcorporaties in 2023	Ontwerpbestemmingsplan ter inzage
2	**Holland Park Oost**										
	Blok 8, toren 5 en 6	4. In uitvoering	296	0	0%	0	0%	296	100%	Anterieure overeenkomst getekend in 2016	Omgevingsvergunning onherroepelijk, geen betaalbare programmering planologisch vastgelegd
3	**Holland Park West / Park Valley**		750	226	30%	180	24%	344	46%	Koop- en Realisatieovereenkomst getekend in 2019	
	Holland Park West - fase 1	5. Gerealiseerd (eind 2023)	106	0	0%	65	61%	41	39%	idem	Omgevingsvergunning onherroepelijk
	Holland Park West - fase 2A	3. Omgevingsvergunning aangevraagd	88	0	0%	0	0%	88	100%	idem	Bestemmingsplan onherroepelijk
	Holland Park West - fase 3	3. Omgevingsvergunning aangevraagd	248	117	47%	115	46%	16	6%	idem	Bestemmingsplan onherroepelijk
	Holland Park West - fase 4	2. Ontwerp in voorbereiding	247	109	44%	0	0%	138	56%	idem	Bestemmingsplan onherroepelijk
	Holland Park West - fase 2B	2. Ontwerp in voorbereiding	61	0	0%	0	0%	61	100%	idem	Bestemmingsplan onherroepelijk
4	**Holland Park Zuid**		1487	447	30%	296	20%	744	50%		
	Sportblok - De Key	1. Initiatief	451	135	30%	90	20%	226	50%	concept-Raamovereenkomst toegezonden in 2022, concept- Anterieure overeenkomst toegezonden in 2022	Bestemmingsplan onherroepelijk, reparatie Stedenbouwkundig plan vastgesteld raad
	Steigerblok - Inholland	2. Ontwerp in voorbereiding	442	133	30%	88	20%	221	50%	Raamovereenkomst ondertekend in 2023, concept-Anterieure overeenkomst toegezonden in 2022	Bestemmingsplan onherroepelijk
	Parkblok - Stichting Arq	1. Initiatief	352	106	30%	70	20%	176	50%	concept-Raamovereenkomst toegezonden in 2022, concept- Anterieure overeenkomst toegezonden in 2022	Bestemmingsplan onherroepelijk
	Hofblok - KPN	1. Initiatief	242	73	30%	48	20%	121	50%	concept-Raamovereenkomst toegezonden in 2022, concept- Anterieure overeenkomst toegezonden in 2022	Bestemmingsplan onherroepelijk
5	**Holland Park Campus**										
	Campus 3e fase		300	89	30%	75	25%	136	45%	Formeel nog niets. Intentie overeenkomst getekend in 2021, hierin vooralsnog geen afspraken over programmering.	Ruimtelijke Programma v Eisen bijna gereed voor besluitvorming
6	**Arent Krijtstraat 1 / Ravelijn**	4. In uitvoering	51	0	0%	0	0%	51	100%	Anterieure overeenkomst getekend in 2020	Omgevingsvergunning onherroepelijk
7	**Hof van Saan**	4. In uitvoering	135	40	30%	27	20%	68	50%	Anterieure overeenkomst getekend in 2022	Omgevingsvergunning onherroepelijk
8	**Buitenlust**	2. Ontwerp in voorbereiding	38	38	100%	0	0%	0	0%	Intentie overeenkomst getekend in 2020	Bestemmingsplan vastgesteld, nog niet onherroepelijk
9	**Harmonielaan**	1. Initiatief	100	100	100%	0	0%	0	0%	Nog niets	Ruimtelijke Programma v Eisen bijna gereed voor besluitvorming
10	**Flexwoningen**		60	60	100%	0	0%	0	0%		
	Bergwijkdreef	5. Gerealiseerd, nog wel 1x te verplaatsen	30	30	100%	0	0%	0	0%	N.v.t. Gemeente woningen in eigendom	Niets. Omgevingsvergunning wel onherroepelijk, maar niet planologisch verankerd dat het sociaal moet zijn.
	Diemerdreef	4. In uitvoering	30	30	100%	0	0%	0	0%	N.v.t. Gemeente woningen in eigendom	Niets. Omgevingsvergunning wel onherroepelijk, maar niet planologisch verankerd dat het sociaal moet zijn.
11	**Griend**	0. Idee	100	100						Nog niets	Nog niets
12	**Locatie Duran en omgeving**	0. Idee	Ntb							Nog niets	Nog niets
Totaal			**3362**	**1130**	**34%**	**593**	**18%**	**1639**	**49%**		

* In alle gesloten overeenkomsten heeft de gemeente de betaalbare programmering, zoals verdeeld in de kolommen "sociale huur" en "middenhuur" vastgelegd. Indien hierover in de overeenkomst niets is vastgelegd, wordt dit in de tabel expliciet vermeld.

** In alle bestemmingsplannen heeft de gemeente de betaalbare programmering, zoals verdeeld in de kolommen "sociale huur" en "middenhuur" vastgelegd. Indien hierover niets planologisch is vastgelegd, wordt dit in de tabel expliciet vermeld.

Nb. Initiatieven met aantallen van 10 of minder woningen zijn in bovenstaande tabel niet meegenomen. Woningbouwprojecten die afgelopen jaren t/m 2022 zijn opgeleverd zijn ook niet meegenomen.

TABEL 2 - Projecten zonder harde afspraken (contractueel of planologisch) op moment van Woondeal (15 maart 2023)

	Aantal woningen totaal	Sociale huur		Middenhuur		Vrije sector	
Rietschuurhof	45	30	67%	15	33%	0	0%
Campus 3e fase	300	89	30%	75	25%	136	45%
Harmonielaan	100	100	100%	0	0%	0	0%
Buitenlust	38	38	100%	0	0%	0	0%
Diemerdreef (flexwoningen)	30	30	100%	0	0%	0	0%
Griend	100	100	0%	0	0%	0	0%
Locatie Duran en omgeving	Nttb	0	0%	0	0%	0	0%
	613	387	63%	90	15%	136	22%

totaal betaalbaar:	477	
procentueel	78%	= bijna 80%

Bijlage 3: WiMRA Factsheet Wonen in Diemen 2021

Wonen in de
Metropoolregio
Amsterdam

Factsheet Wonen in Diemen 2021

Diemen in het kort

Diemen telt in totaal bijna 16.000 huishoudens. Dit zijn verhoudingsgewijs vaak alleenwonenden (42%). Gemiddeld in de deelregio ligt dit aandeel op 30% en in de MRA op 39%. Verder wonen er in Diemen relatief veel jonge huishoudens; 32% is tussen de 18 en 34 jaar, vergeleken met 16% in de deelregio en 20% gemiddeld in de MRA. Het aandeel 55-plussers ligt in Diemen weer juist wat lager (40% tegenover 44% in de MRA).

Huishoudens in Diemen behoren relatief vaak tot de hoge inkomens: 45% heeft een inkomen boven de €60.036. Dit is hoger dan gemiddeld in de MRA (41%), maar lager dan in de deelregio (49%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de grens voor sociale huur is met 39% wat hoger dan gemiddeld in de deelregio (36%) maar lager dan in de MRA (42%).

De woningvoorraad in Diemen bestaat voor 41% uit koopwoningen, dat is lager dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (58% en 48%[1]). Het aandeel vrije sectorwoningen is juist ruim twee keer zo groot (30% tegenover 16% in zowel de deelregio als gemiddeld in de MRA).
In Diemen zijn relatief weinig eengezinswoningen (43% versus 67% in de deelregio en 48% gemiddeld in de MRA).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 46% een vrijesector huurwoning betrokken, dat is meer dan er in de voorraad aanwezig is (30%). Recent verhuisden gingen in Diemen ook verhoudingsgewijs vaak in particuliere sociale huurwoningen wonen (18%, terwijl in de woningvoorraad 9% tot dit segment behoort).

1) Verschillen tussen percentages in de tekst en in de tabel worden veroorzaakt door afrondingen.

Kerncijfers Diemen, 2021

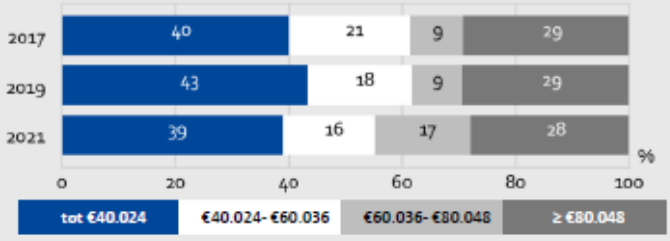
	Diemen	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	15.895	158.349	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	15.467	155.781	1.173.953
eengezinswoningen	43%	67%	48%
alleenwonenden	42%	30%	39%
stel zonder kinderen	25%	27%	26%
eenoudergezin	9%	9%	9%
stel met kinderen	23%	32%	25%
18-34 jaar	32%	16%	20%
35-54 jaar	28%	35%	36%
55-75 jaar	32%	37%	35%
75 jaar en ouder	8%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens |*|	23%	18%	24%
inkomens v.a. hts-grens |tot €40.024|	16%	17%	18%
laagste middeninkomens |€40.024- €44.635|	4%	4%	4%
lagere middeninkomens |€44.635- €50.030|	4%	3%	3%
middeninkomens |€50.030- €60.036|	8%	10%	9%
hogere inkomens |€60.036- €80.048|	17%	15%	13%
hoogste inkomens |> €80.048|	28%	34%	28%
sociale huur, corporatie |tot €752|	20%	21%	30%
sociale huur, particulier |tot €752|	9%	4%	7%
middeldure huur |€752- €1.053|	12%	7%	7%
dure huur |€1.053 en meer|	18%	9%	9%
koopwoning |WOZ < €188.000|	0%	0%	1%
koopwoning |WOZ €188.000- €296.000|	5%	5%	12%
koopwoning |WOZ €296.000- €438.000|	17%	27%	17%
koopwoning |WOZ > €438.000|	19%	25%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

In Diemen is het aandeel hoge inkomens iets toegenomen, 45% van de huishoudens heeft een inkomen van meer dan €60.036. De groei zit vooral in de huishoudens met een inkomen tussen €60.036-€80.048; dit aandeel is bijna verdubbeld tussen 2017 en 2021.

Inkomensverdeling Diemen, 2017-2021 (%)

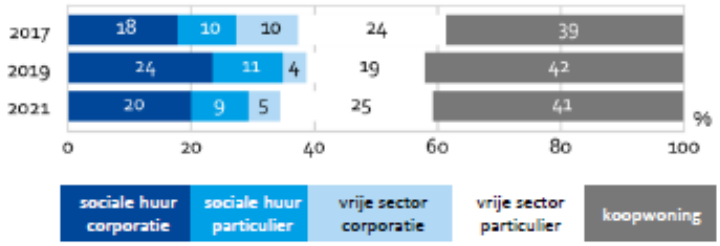


kijk voor meer cijfers op het WiMRA-dashboard

Samenstelling woningvoorraad

Het aandeel corporatiewoningen in Diemen is iets afgenomen van 28% in 2019 naar 25% in 2021. Het aandeel particuliere huur bleef gelijk (34%). De verdeling sociaal en vrije sector binnen deze segmenten heeft een grilliger verloop, waarbij de vrije sector iets afnam tussen 2017 en 2019 en vervolgens weer toenam in 2021.

Samenstelling woningvoorraad Diemen, 2017-2021 (%)

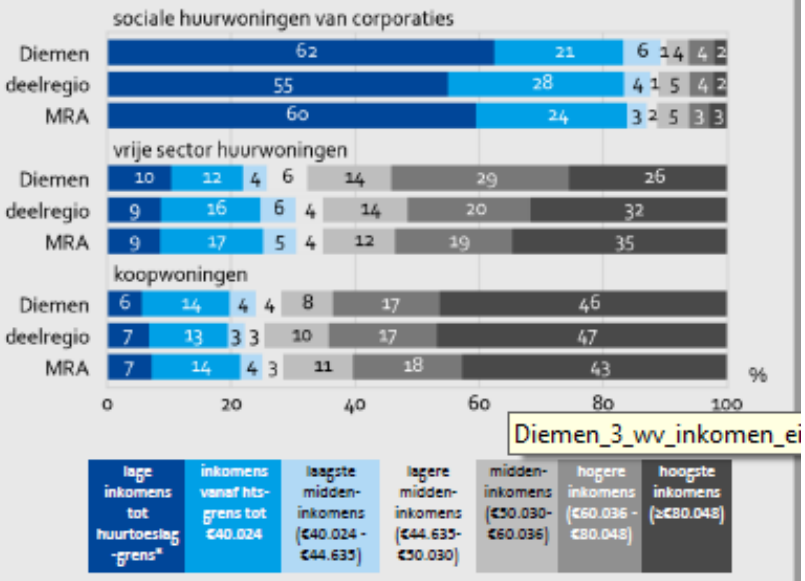


Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

In Diemen wordt de sociale huur van corporaties voor 62% bewoond door huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Dat is wat vaker dan in de deelregio (55%) en gemiddeld in de MRA (60%).
De vrije sectorwoningen worden in Diemen minder vaak bewoond door huishoudens met een inkomen tot €40.024 (22%) vergeleken met de deelregio (25%) of gemiddeld in de MRA (26%).
In de koopwoningen in Diemen heeft 17% van de huishoudens een inkomen tussen €60.036 en €80.048.

**eenpersoonshuishoudens: €23.725*
meerpersoonshuishoudens: €32.200

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



Diemen_3_wv_inkomen_ei

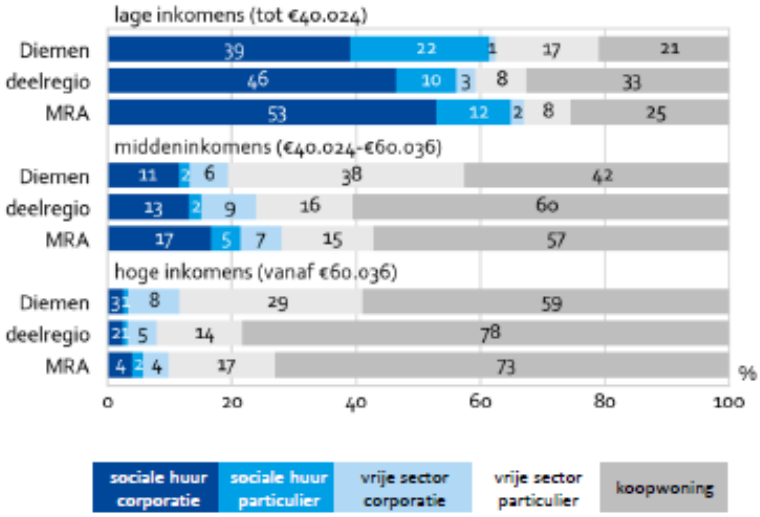
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

In Diemen wonen huishoudens met een laag inkomen relatief vaak in een particuliere sociale huurwoning (22% versus 12% gemiddeld in de MRA). Ook het aandeel huishoudens met een laag inkomen dat woont in een particuliere vrije sectorwoning is relatief hoog (17% versus 8% in zowel de deelregio als gemiddeld in de MRA).

Huishoudens met een middeninkomen wonen relatief minder vaak in een koopwoning (42% versus 57% gemiddeld in de MRA). Het aandeel dat in de vrije sector huurt is juist hoog (44% versus 22% gemiddeld in de MRA).

Ook huishoudens met een hoog inkomen wonen relatief minder vaak in een koopwoning en juist vaker in een vrije sectorwoning.

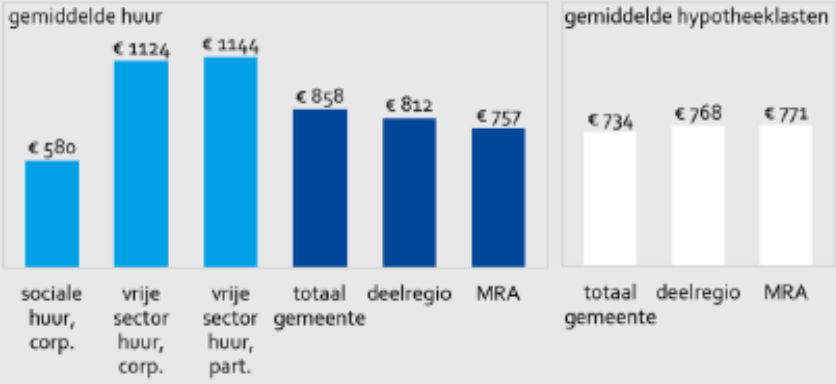
Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2021 (%)



Betaalbaarheid

Huurders in Diemen betalen gemiddeld €858 aan kale huur per maand. Dat is meer dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld €915. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 33% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 30%).
In Diemen betalen woning-eigenaren gemiddeld €734 aan bruto hypotheeklasten per maand. Zij zijn na belastingaftrek 16% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, dat is gelijk aan het gemiddelde in de deelregio en de MRA.

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2021 (€)



Verhuizingen*

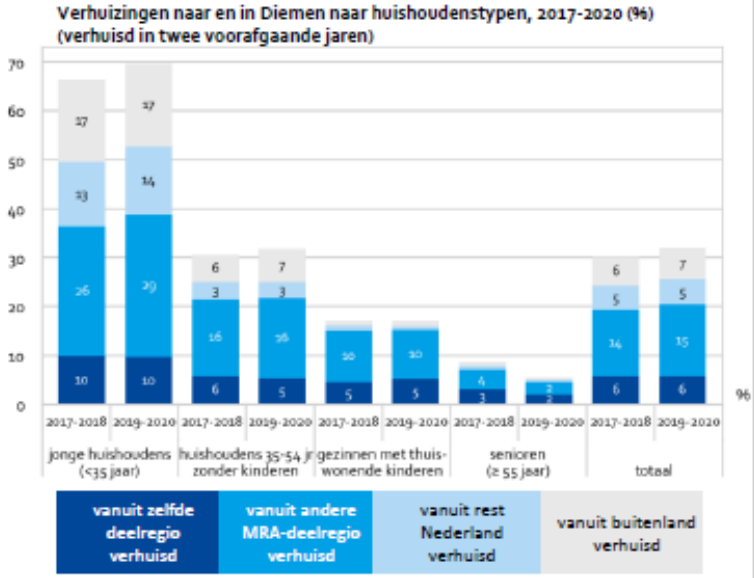
In de periode 2019-2020 zijn 5.090 huishoudens in of naar Diemen verhuisd. Dat is 32% van alle huishoudens. Dit aandeel is iets hoger dan in 2017-2018 (30%). De toename vond vooral plaats bij jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar, zonder kinderen) en 35 tot 54 jarige huishoudens zonder kinderen. Gezinnen verhuisde ongeveer even vaak en senioren juist wat minder vaak.

Het aantal starters is toegenomen. In 2019-2020 zijn er in totaal 930 starters onder de recent verhuisden, in 2017-2018 waren dit er 860.

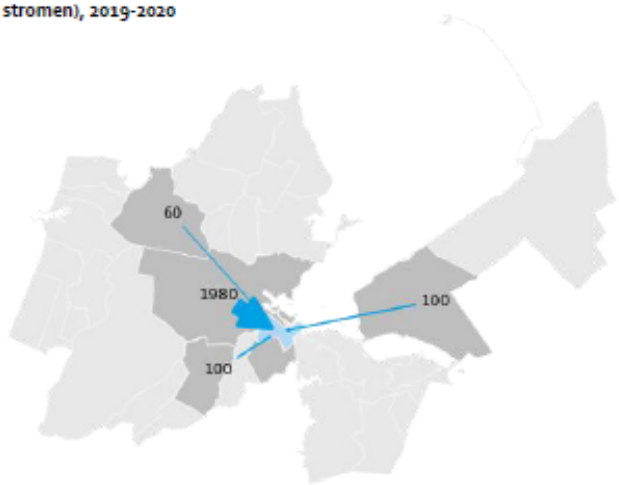
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amsterdam, Amstelveen, Almere en Zaanstad

**Bron: CBS/ bewerking OIS*

Verhuizingen naar en in Diemen naar huishoudenstypen, 2017-2020 (%)
(verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Diemen (grootste stromen), 2019-2020



Verhuisstromen van en naar Diemen, 2019-2020

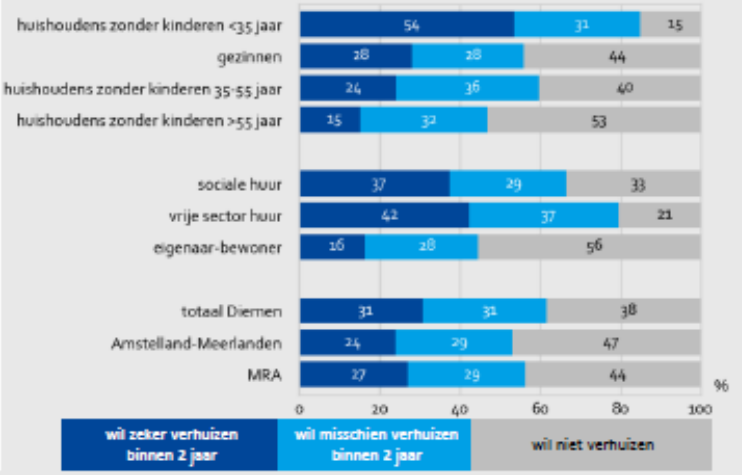
	2019-2020	2017-2018
binnen Diemen:	+ 710	+ 630
vanuit overig MRA naar Diemen:	+ 2.530	+ 2110
van buiten de MRA naar Diemen:	+ 810	+ 710
vanuit buitenland naar Diemen:	+ 1.040	+ 870
MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt		
naar Amsterdam:	- 1430	- 1100
vanuit Amsterdam:	+ 1980	+ 1680
naar Amstelveen:	- 70	- 50
vanuit Amstelveen:	+ 100	+ 90
naar Almere:	- 200	- 150
vanuit Almere:	+ 100	+ 90
naar Zaanstad:	- 60	- 40
vanuit Zaanstad:	+ 60	+ 30

Verhuisgeneigdheid

Van de huishoudens in Diemen heeft 62% verhuisplannen; 31% wil zeker verhuizen, 31% misschien. De verhuisgeneigdheid is iets hoger dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (55%) en de MRA (56%). Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen ruimschoots het vaakst verhuizen (54% zeker, 31% misschien), gevolgd door 35-55 jarige huishoudens zonder kinderen (24% zeker, 36% misschien). Onder gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar is de verhuisgeneigdheid lager.

Huurders zijn vaker verhuisgeneigd dan eigenaar-bewoners, waarbij huurders in de vrije sector het vaakst zeker binnen twee jaar willen verhuizen (42%).

Verhuisgeneigdheid doorstromende huishoudens Diemen, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



Verhuiswensen

Iets minder dan de helft van de huishoudens in Diemen die willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven (49%). De helft van de huishoudens die willen verhuizen, wil buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen. Door deze groep wordt Amsterdam en buiten de MRA het meest genoemd als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 5.800 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Diemen. Daarvan wonen er 4.300 in de gemeente zelf en 1.500 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief.

Verhuiswensen Diemen, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Diemen naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	4.300	49
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	100	1
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	4.400	50
Waar wonen huishoudens die naar Diemen willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	4.300	76
buiten de gemeente	1.500	24
totaal	5.800	100

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Diemen willen verhuizen, zoekt 30% een eengezinswoning, 46% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en 24% oriënteert zich op beide woningtypen.

Iets minder dan de helft van de huishoudens zoekt een koopwoning (49%) en dan vaak in het dure, tussen €296.000- €438.000 (21%), of allerduurste segment van meer dan €438.000 (21%). Daarnaast is meer dan een derde (35%) van de huishoudens op zoek naar een sociale huurwoning.

Meer dan de helft (57%) wil graag een woning tussen de 60 en 100 m² en 29% zoekt een woonoppervlak van minimaal 100 m².
De meerderheid wil graag een tuin (52%) bij de woning en 19% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Diemen willen verhuizen is 39% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die naar Diemen willen verhuizen?

	%
eengezinswoning	30
meergezinswoning	46
beide	24
sociale huur |huur tot €752|	35
middeldure huur |€752-€1.053|	11
dure huur |€1.053 en meer|	5
koopwoning | < €188.000|	3
koopwoning | €188.000- €296.000|	5
koopwoning | €296.000- €438.000|	21
koopwoning | > €438.000|	20
woonoppervlak tot 60 m²	15
woonoppervlak 60- 100 m²	57
woonoppervlak > 100 m²	29
tuin	52
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	39
werkruimte	19

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Diemen willen verhuizen zijn vooral op zoek naar een woonmilieu nabij het centrum van een stad (rustig stedelijk: 23%). Dat is vaker dan gemiddeld onder woningzoekenden in de regio Amstelland-Meerlanden en in de MRA (beide 20%). Ook in 2019 was dit woonmilieu het populairst onder de huishoudens die in Diemen een woning zochten, in meerdere mate zelfs (29%).

Verder zoeken huishoudens die in Diemen willen wonen vaak naar een woonwijk (22%). In 2019 gaf 17% dit aan. Gemiddeld is van de huishoudens die in de deelregio Amstelland-Meerlanden willen wonen een groter deel op zoek naar een woonwijk (24%) en in de MRA gaat het om 17%.

Op de derde plek staat bij woning-zoekenden die in Diemen willen wonen het landelijk milieu (13%; 2019: 10%). Dit woonmilieu is onder deze huishoudens wel een stuk minder populair dan gemiddeld onder woningzoekenden in de deelregio en de MRA (beide 25%).

Gewenste woonmilieu huishoudens die binnen of naar gemeente willen verhuizen, 2021

rustig stedelijk (23%) buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum

woonwijk (22%) wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen

landelijk, ruim of recreatief (13%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen

gevarieerd (19%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp

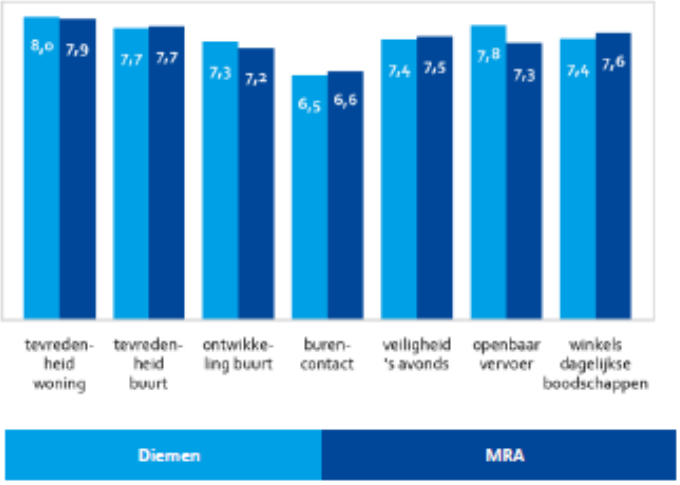
wonen-winkels-werken (18%) buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum

grootstedelijk (4%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

Prettig wonen

In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Diemen geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.
Over de woning zijn Diemenaren gemiddeld zeer tevreden (8,0). In vergelijking met gemiddeld in de MRA geven bewoners aan blij te zijn over het aanbod van openbaar vervoer in de buurt. Over hun buurt (7,7) en het contact met hun buren (6,5) ligt Diemen dicht bij het gemiddeld in de MRA.
Over de ontwikkelingen, en daarmee de toekomst van de buurt liggen de verwachtingen van de Diemenaren ook dicht bij het gemiddelde, maar er zijn wel significante verschillen tussen de buurten. Zo zijn bewoners van Holland Park en de Plantage (beide 8,0) positiever ingesteld dan de bewoners van Diemen Noord en Diemen Zuid (beide 7,1).

Leefbaarheidscijfers Diemen, 2021 (rapportcijfer 1-10)

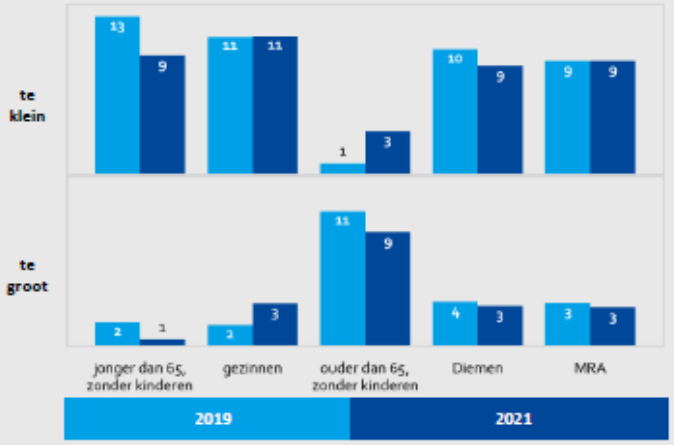


Passend wonen

Gemiddeld vindt 9% van de Diemense huishoudens de eigen woning te klein en vindt 3% de woning te groot. In de MRA liggen de gemiddelden op hetzelfde niveau. In Diemen zijn deze percentages sinds 2019 ongeveer gelijk gebleven.

Gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein (11%) en zelden te groot (3%). Ook huishoudens zonder kinderen, jonger dan 65 jaar, vinden hun huis vaak te klein (9%), maar dit is wel iets gedaald sinds 2019 (13%). Huishoudens ouder dan 65 jaar vinden hun woning juist relatief vaak te groot (9%) en zelden te klein (3%).

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021 (%)

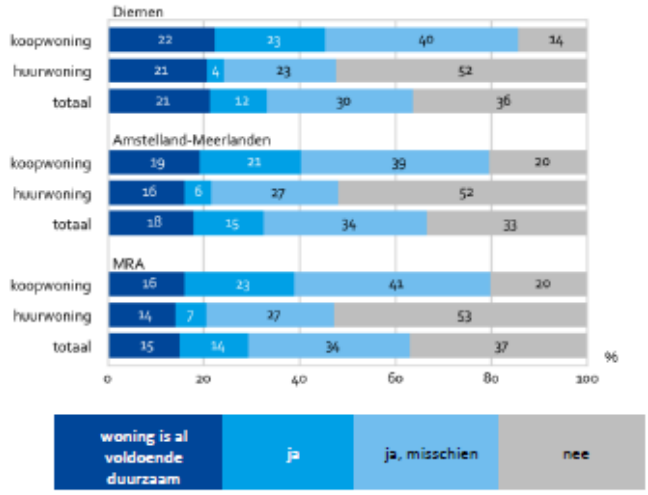


Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages, lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Diemen zijn minder dan gemiddeld in de MRA bereid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen. 12% is hiertoe bereid en 30% is hiertoe misschien bereid. In de MRA gaat het om 14% (bereid) en 34% (misschien bereid). Daarnaast geeft in Diemen wel een wat groter deel van de huishoudens aan dat de woning al voldoende duurzaam is (21% versus 15% in de MRA). Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dit patroon is in Diemen en deelregio Amstelland-Meerlanden vergelijkbaar met de MRA. Van de bewoners van een koopwoning is 14% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, onder huurders is dit 52%.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2021 (%)

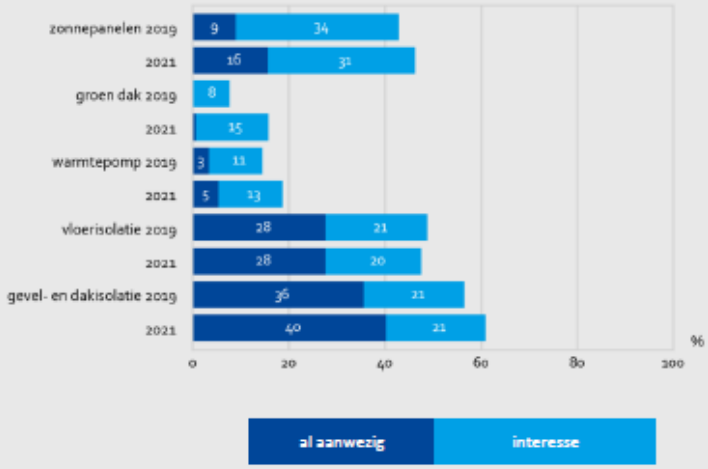


Verduurzaming woning

In 2021 geeft ongeveer een 16% van de huishoudens in Diemen aan zonnepanelen op de woning te hebben. Dit aandeel is bijna verdubbeld ten opzichte van 2019 (9%). Bovendien heeft bijna één op de drie huishoudens (31%) interesse in de aanschaf van zonnepanelen.

40% van de huishoudens geeft aan dat de gevel en het dak van hun woning is geïsoleerd. Huishoudens geven aan dat vloerisolatie minder voorkomt (28%) en dit aandeel is niet toegenomen sinds 2019. Een klein deel van de huishoudens zegt te beschikken over een warmtepomp (5%), maar een veel grotere groep heeft daarin interesse (13%). Groene daken zijn er amper in Diemen, volgens de respondenten, maar 15% heeft hier interesse in.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Diemen, 2019-2021 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2021. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2021. Alle publicaties van WiMRA 2021 zullen verschijnen op:
https://onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra

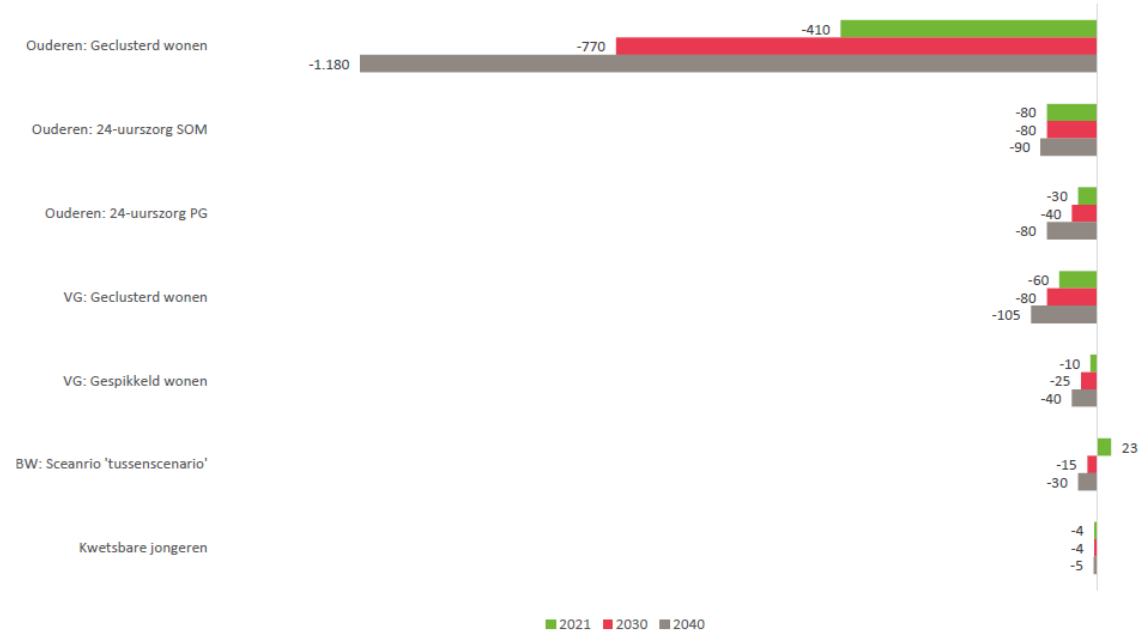
Respons in Diemen
In Diemen hebben er 880 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 144 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Om over een groep te rapporteren is een ondergrens aangehouden van 50 ongewogen respondenten. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA.

Opdrachtgevers
Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties die vertegenwoordigd zijn in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

Bijlage 4: Woonzorganalyse

Factsheet gemeente Diemen

Figuur: Huisvestingsopgave gemeente Diemen



Bron: Prognosemodel 'Woonzorgweter' Companen

Vraagontwikkeling woonvormen voor ouderen

Regulier wonen

Tabel: Vraagontwikkeling regulier wonen, bandbreedte

	2021	2025	2030	2040
Diemen Noord	700	800-810	910-830	970-1.030
Diemen Centrum	1.030	1.170-1.180	1.320-1.360	1.420-1.510
Diemen Zuid	870	980-1.000	1.100-1.130	1.180-1.250
Holland Park	50	80	130	170-180
Bedrijventerreinen	10	10	10	10
Plantage de Sniep	20	30	60	80
Buitengebied	20	20	30	30

Bron: Bevolkingsprognose gemeente Diemen, CIZ gegevens, bewerking Companen

Geclusterd wonen

Tabel: Vraagontwikkeling geclusterd wonen, bandbreedte

	2021	2025	2030	2040
Diemen Noord	170	190-200	220-250	260-350
Diemen Centrum	240	270-300	320-370	390-520
Diemen Zuid	200	230-250	260-310	320-430
Holland Park	10	20	30-40	50-60
Bedrijventerreinen	0	0	0	0
Plantage de Sniep	0	10	10-20	20-30
Buitengebied	0	10	10	10

Bron: Bevolkingsprognose gemeente Diemen, CIZ gegevens, bewerking Companen

24-uurszorg SOM

Tabel: Vraagontwikkeling 24-uurszorg SOM, bandbreedte

	2021	2025	2030	2040
Diemen Noord	30	30	30-40	30-60
Diemen Centrum	50	40-50	50-60	50-80
Diemen Zuid	40	40	40-50	40-70
Holland Park	0	0	0-10	10
Bedrijventerreinen	0	0	0	0
Plantage de Sniep	0	0	0	0
Buitengebied	0	0	0	0

Bron: Bevolkingsprognose gemeente Diemen, CIZ gegevens, bewerking Companen

24-uurszorg PG

Tabel: Vraagontwikkeling 24-uurszorg PG, bandbreedte

	2021	2025	2030	2040
Diemen Noord	30	30	30	40-50
Diemen Centrum	40	40	40-50	60-70
Diemen Zuid	30	30-40	40	50-60
Holland Park	0	0	0	10
Bedrijventerreinen	0	0	0	0
Plantage de Sniep	0	0	0	0
Buitengebied	0	0	0	0

Bron: Bevolkingsprognose gemeente Diemen, CIZ gegevens, bewerking Companen

Aanbod

Doelgroep ouderen

(Zorg)aanbieder	Locatie	Totaal aantal plekken	24-uurszorg PG	24-uurszorg SOM	Geclusterd wonen voor ouderen
Cordaan	Berkenstede	169	60	24	85
Cordaan	De Diem	40	20	20	
Rochdale	Diverse locaties	116			116
Stadsgenoot	Diverse locaties	26			26
Totaal		**351**	**80**	**44**	**227**

Doelgroep VG

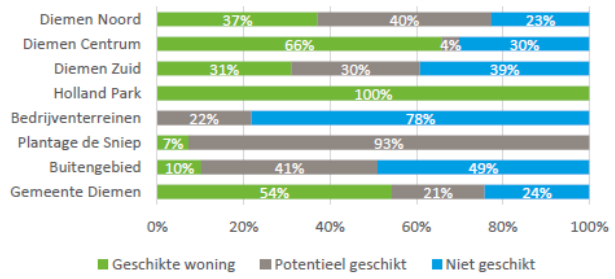
Zorgaanbieder	Locatie	Totaal aantal plekken	Gespikkeld wonen	Geclusterd wonen	Groepswonen
Cordaan	De Diem	20		20	
Cordaan	Landlust	24		24	
Totaal		**44**	**0**	**44**	**0**

Doelgroep BW

Zorgaanbieder	Locatie	Totaal aantal plekken	Gespikkeld wonen	Geclusterd wonen	Groepswonen
Woonbegeleiding Allemansvrind	Buitenlust 114 t/m 117	16		16	
Woonbegeleiding Allemansvrind	Sierpeerhof 12 t/m 18	14		14	
Totaal		**30**	**0**	**30**	**0**

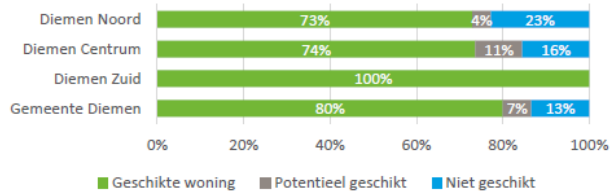
Geschiktheid woningvoorraad[1]

Figuur: Geschiktheid woningvoorraad per wijk



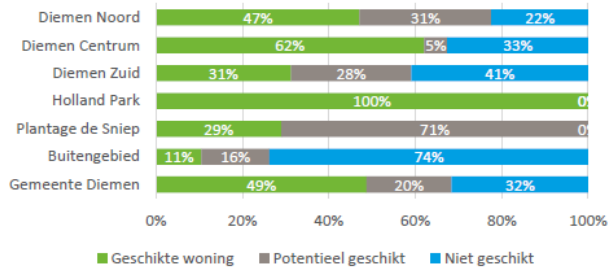
Bron: WOZ-registraties gemeente Diemen, bewerkt door Companen (2021).

Figuur: Geschiktheid corporatievoorraad per wijk



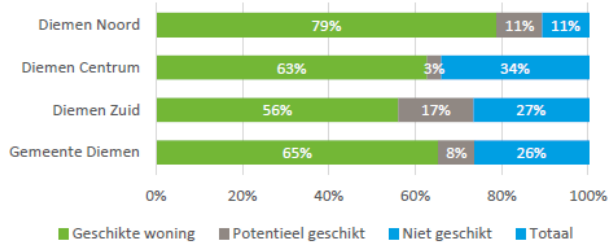
Bron: WOZ-registraties gemeente Diemen, bewerkt door Companen (2021).

Figuur: Woonsituatie 65+ per wijk[2]



Bron: WOZ-registraties gemeente Diemen, bewerkt door Companen (2021).

Figuur: Woonsituatie 85+ per wijk[3]

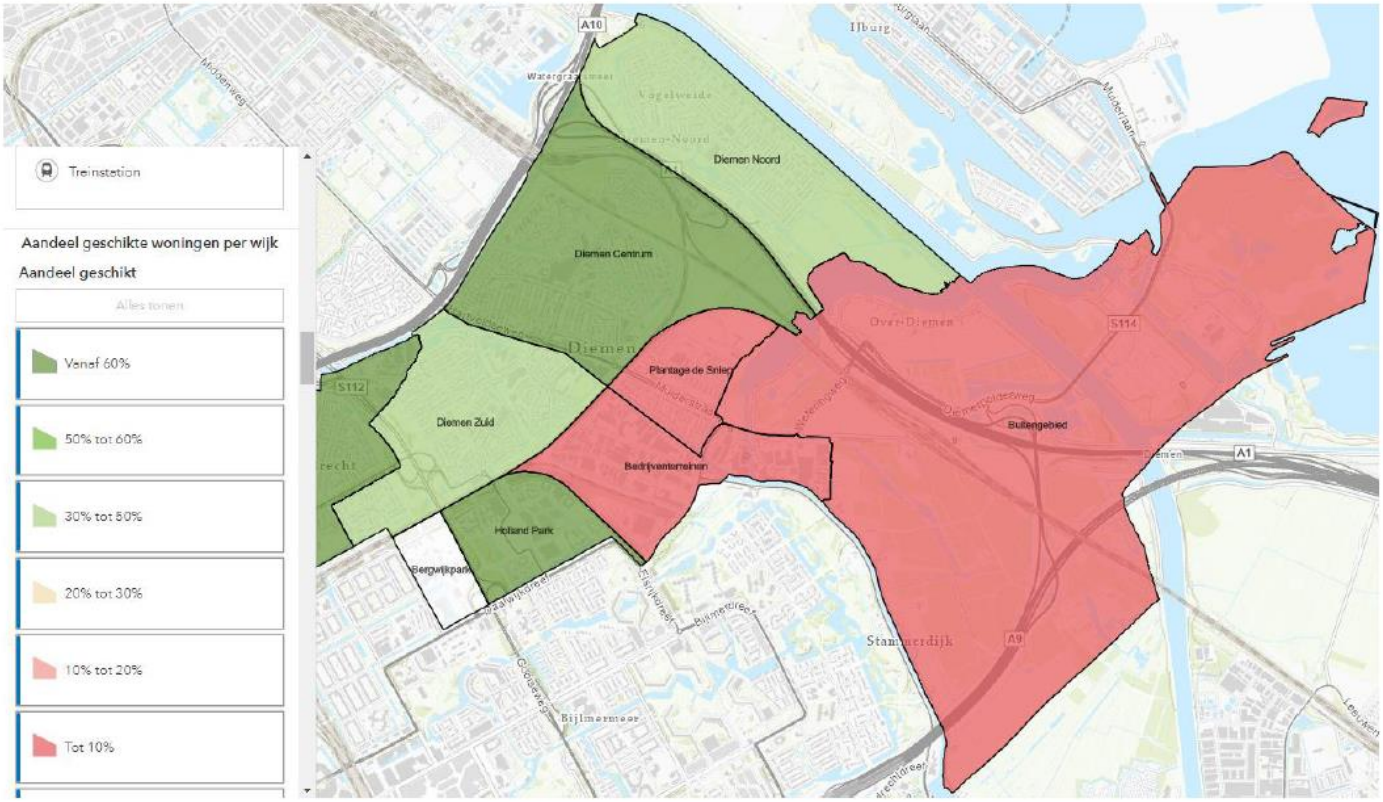


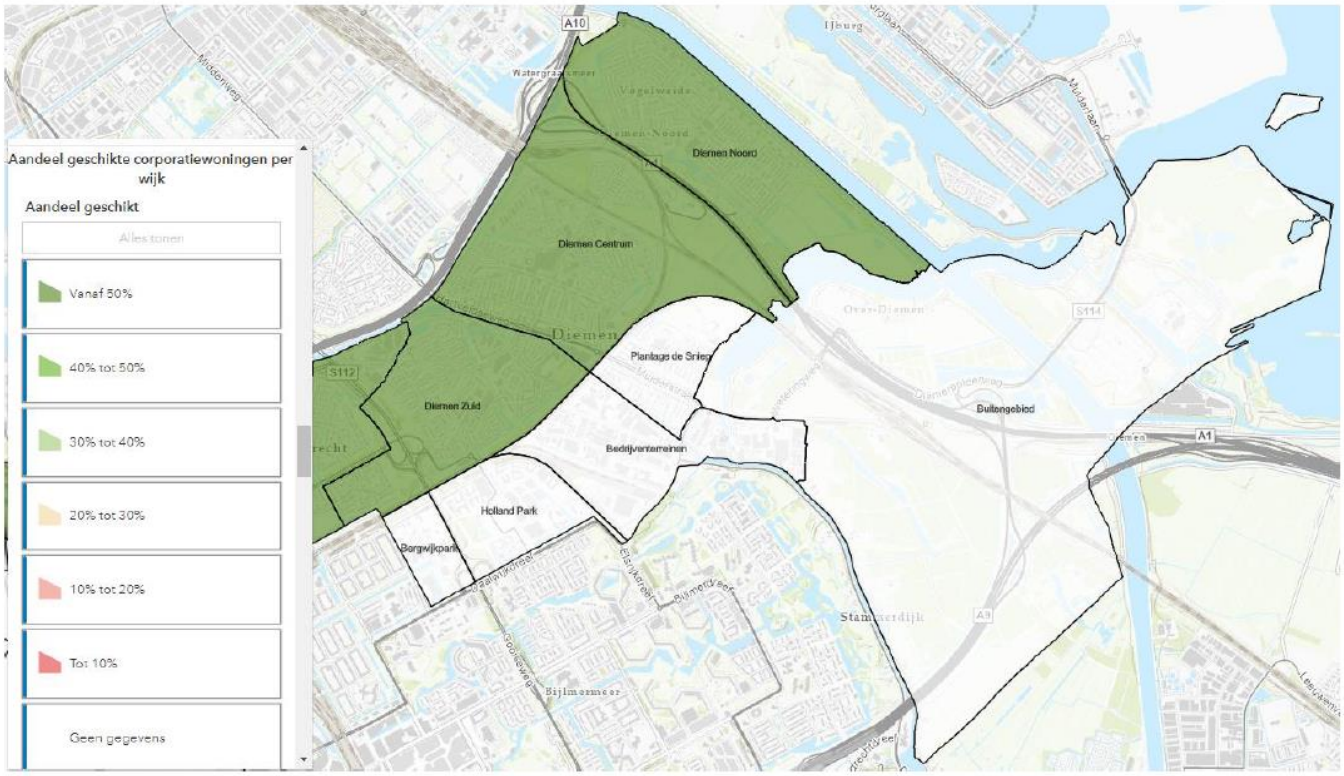
Bron: WOZ-registraties gemeente Diemen, bewerkt door Companen (2021).

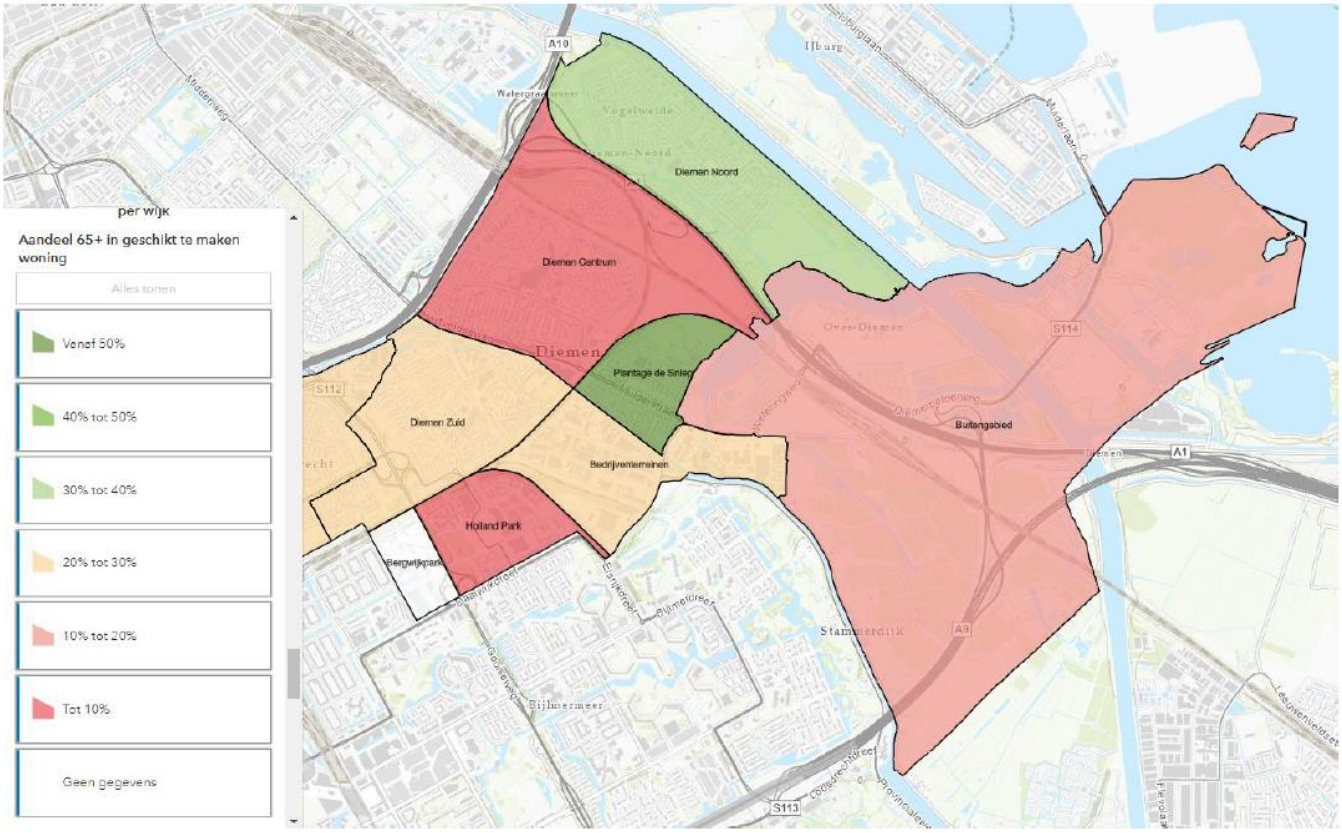
[1] In de wijk Holland Park zijn de studenten appartementen niet meegenomen in de geschiktheidsanalyse

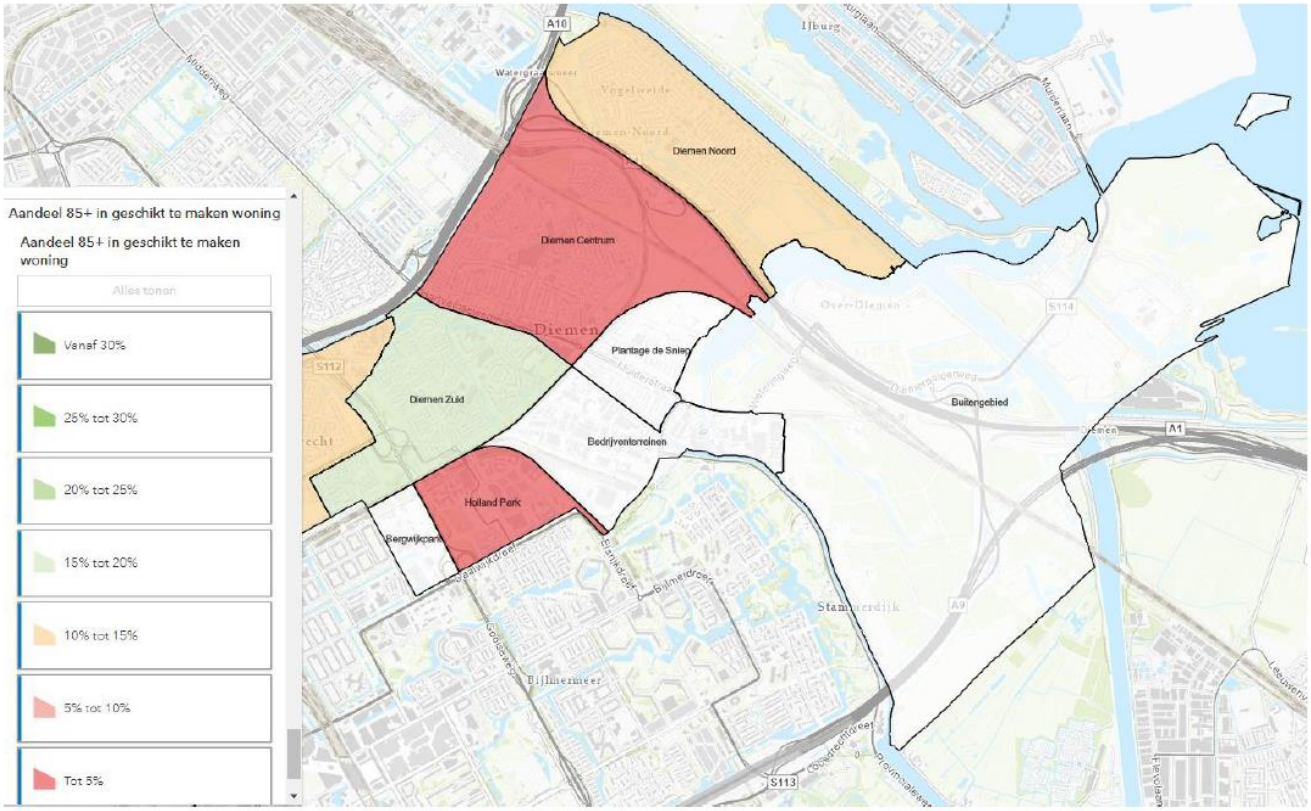
[2] De wijk bedrijventerreinen ontbreekt door lage aantallen

[3] De wijken Holland Park, Bedrijventerreinen, Plantage de Sniep en buitengebied ontbreken door lage of geen aantallen


Treinstation
Aandeel geschikte woningen per wijk
Aandeel geschikt
Alles tonen
Vanaf 60%
50% tot 60%
30% tot 50%
20% tot 30%
10% tot 20%
Tot 10%
Diemen Noord
Diemen Centrum
Diemen Zuid
Plantage de Sniep
Bedrijventerreinen
Holland Park
Bergwijkpark
Buitengebied
Over-Diemen
Bijlmermeer
Ijburg
A10
A1
A9
S112
S114


Aandeel geschikte corporatiewoningen per wijk
Aandeel geschikt
Alles tonen
Vanaf 50%
40% tot 50%
30% tot 40%
20% tot 30%
10% tot 20%
Tot 10%
Geen gegevens
Diemen Noord
Diemen Centrum
Diemen Zuid
Plantage de Sniep
Bedrijventerreinen
Holland Park
Bergwijkpark
Buitengebied
Over-Diemen
Bijlmermeer
Ijburg
A10
A1
A9
S112
S114


per wijk
Aandeel 65+ in geschikt te maken woning
Alles tonen
Vanaf 50%
40% tot 50%
30% tot 40%
20% tot 30%
10% tot 20%
Tot 10%
Geen gegevens
Diemen Noord
Diemen Centrum
Diemen
Plantage de Sniep
Diemen Zuid
Bedrijventerreinen
Holland Park
Bergwijkpark
Buitengebied
Stammerdijk
Bijlmermeer
A10
A1
A9
S112
S113
S114


Aandeel 85+ in geschikt te maken woning
Aandeel 85+ in geschikt te maken woning
Alles tonen
Vanaf 30%
25% tot 30%
20% tot 25%
15% tot 20%
10% tot 15%
5% tot 10%
Tot 5%
Diemen Noord
Diemen Centrum
Diemen
Plantage de Sniep
Diemen Zuid
Bedrijventerreinen
Holland Park
Bergwijkpark
Buitengebied
Stammerdijk
Bijlmermeer
A10
A1
A9
S112
S113
S114